

Victoria Properties A/S

Bredgade 30

1260 København K

CVR-nr. 55 66 00 18

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2016.

København, den

---

Niels Kornerup, advokat

dirigent

# INDHOLD

---

## **Ledelsesberetning**

Regnskabsåret kort	2
Kapitalforhold	4
Koncernens hoved- og nøgletal	6
Idégrundlag og strategi	7
Ejendomsporteføljen	8

Årets aktiviteter	9
Koncern- og ledelsesforhold	10
Risikoforhold og -styring	11
Virksomhedsledelse	13
Aktionærforhold	16
Bestyrelse og direktion	19

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	22
Den uafhængige revisors erklæringer	23

## **Regnskabsberetning**

Regnskabsberetning	25
Resultatopgørelse	27
Balance	28
Egenkapitalopgørelse	30
Pengestrømsopgørelse	32
Noter	33

## **Oversigter**

Koncernoversigt	68
Oversigt over Koncernens ejendomsportefølje	69

## REGNSKABSÅRET KORT

---

### Finansiering

Koncernen (herefter også benævnt Selskabet) har i de senere år haft et begrænset kapitalberedskab og har alene kunne gennemføre den udmeldte afvikling af sine aktiviteter ved frasalg af Selskabets portefølje af ejendomme i Tyskland efter indgåelse i oktober 2013 af en aftale med Selskabets finansielle kreditor, FS Property Finance A/S.

I oktober 2013 blev der indgået en aftale med FS Property Finance A/S. Denne aftale har været gældende siden, herunder i det forløbne regnskabsår. Aftalen betyder, at:

- Engagementet prolongeres til den 30. juni 2015, hvor engagementet forfalder.
- Prolongeringen foretages således, at Selskabet løbende betaler renter i forhold til netto cash flowet, der genereres fra Selskabets ejendomme.
- Selskabet forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen.
- Efter aftalen skal alle Selskabets ejendomme sælges, og gælden til FS Property Finance A/S indfries i takt med salgenes gennemførelse.
- FS Property Finance A/S er til enhver tid berettiget til at beregne rente i henhold til den såkaldte afviklingsbekendtgørelse, idet betalinger til FS Property Finance A/S dog maksimeres, således at Selskabets egenkapital ikke bliver negativ.
- Måtte egenkapitalen efter salg af samtlige ejendomme vise sig at være negativ, er FS Property Finance A/S inden for de aftalte rammer forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at Selskabet kan likvideres solvent og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne.

Oprindeligt var det hensigten at søge alle ejendomme frasolgt pr. 30. juni 2015. I samråd med FS Property Finance A/S besluttedes det i sommeren 2015 at udskyde afhændelsen af Selskabets sidste ejendom. Denne vil forventeligt blive frasolgt i første halvår 2016.

Ved salget af den sidste ejendom, vil der fra den finansielle kreditors side skulle meddeles en gældseftergivelse svarende til den negative egenkapital i Selskabet således, at Selskabets likvidation uden udlodning kan gennemføres.

I december 2015 (endeligt gennemført 4. februar 2016) meddelte Property Finance A/S at man havde afhændet en række lån til LMN Finance Limited, herunder lån til Selskabet. Salget af lånene vil ikke få indflydelse på Selskabets fortsatte afvikling eller i øvrigt ændre på aftaleforholdet mellem Selskabet og långiver.

Det bemærkes, at værdien af den tilbageværende ejendom vil være afhængig af, hvor hurtigt et salg af denne søges gennemført, idet opmærksomheden yderligere henledes på, at salget af ejendommen alene vil have indflydelse på, hvor stor en gældseftergivelse, det vil være nødvendigt for den finansielle kreditor at meddele for at sikre Selskabets likvidation.

Den omtalte aftale af oktober 2013 kan af långiver opsiges med 3 måneders varsel, såfremt Selskabet ikke fremmer afviklingen.

### Begivenheder i 2015

- I 2015 er der solgt 3 ejendomme. Selskabets tilbageværende ejendom er klassificeret som investeringsejendom bestemt for salg.
- Ved Selskabets ordinære generalforsamling 30. april 2015 blev følgende bestyrelsesmedlemmer genvalgt: Peter Winther, Sebastian Christmas Poulsen, Bendt Wedell, Lars Johansen og Lars Thylander. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Peter Winther som formand og Sebastian Christmas Poulsen som næstformand.

## Årets resultat

- I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' forventninger, som meddelt i fonds-børsmeddelelse nr. 202, blev årets resultat EUR 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.) efter regulering af gæld til FS Property Finance A/S.
- Resultatet for 2015 udgør EUR 0,0 mio. (DKK 0,3 mio.) før skat og EUR 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.) efter skat. Resultatet er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering på Koncernens ejendomme på EUR -1,8 mio. (DKK -13,7 mio.), samt en positiv regulering på koncernens gæld på EUR 3,1 (DKK 22,9 mio.) som følge af aftalen med FS Property Finance A/S.
- Skatten af årets resultat udgør EUR 0,0 mio.

## Selskabets ejendomme

- Selskabets investeringsejendom er klassificeret som bestemt for salg og har en værdi på EUR 6 mio. (DKK 44,8 mio.) pr. 31. december 2015.

## Forventninger til 2016

Selskabets tilbageværende ejendom forventes at blive frasolgt eller på anden vis afdisponeret inden 30. juni 2016 for herigennem at muliggøre Selskabets endelige afvikling ved likvidation. Resultatet for 2016 efter eftergivelse af gæld jf. ovenfor forventes at blive EUR 0,0 mio.

Egenkapitalen forventes at blive EUR 0,0 mio.

Med venlig hilsen

Peter Winther  
Bestyrelsesformand

Frank Hansen  
Adm. direktør

## KAPITALFORHOLD

---

Koncernen har alene finansiering hos FS Property Finance A/S, jf. tidligere primo 2016 overgået til LMN Finance Limited.

Koncernen har pr. 31. december 2015 en samlet rentebærende gæld på EUR 19,3 mio., der med fradrag af forventet gældseftergivelse medfører en indregnet gæld på EUR 7,0 mio. til FS Property Finance A/S.

Fondsbørsen overførte den 11. januar 2013 Selskabets aktier til observationslisten.

Koncernen har i de senere år haft et begrænset kapitalberedskab og har alene kunne gennemføre den jf. fondsbørsmeddelelse nr. 188 udmeldte afvikling af sine aktiviteter ved frasalg af Selskabets portefølje af ejendommen i Tyskland efter indgåelse af en aftale med Selskabets finansielle kreditor, FS Property Finance A/S.

I oktober 2013 blev der indgået aftale med FS Property Finance A/S, hvilken aftale har været gældende siden, herunder i det forløbne regnskabsår. Aftalen betyder, at:

- Engagementet prolongeres til den 30. juni 2015, hvor engagementet forfalder.
- Prolongeringen foretages således, at Selskabet løbende betaler renter i forhold til netto cash flowet, der genereres fra Selskabets ejendomme.
- Selskabet forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen.
- Efter aftalen skal alle Selskabets ejendomme sælges, og gælden til FS Property Finance A/S indfries i takt med salgenes gennemførelse.
- FS Property Finance A/S er til enhver tid berettiget til at beregne rente i henhold til den såkaldte afviklingsbekendtgørelse, idet betalinger til FS Property Finance A/S

dog maksimeres, således at Selskabets egenkapital ikke bliver negativ.

- Måtte egenkapitalen efter salg af samtlige ejendomme vise sig at være negativ, er FS Property Finance A/S inden for de aftalte rammer forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at Selskabet kan likvideres solvent og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne.

Oprindeligt var det hensigten at søge alle ejendomme frasolgt pr. 30. juni 2015. I samråd med FS Property Finance A/S besluttedes det i sommeren 2015 at udskyde afhændelsen af Selskabets sidste ejendom, der forventeligt vil blive frasolgt i første halvår 2016.

Det bemærkes, at værdien af den tilbageværende ejendom vil være afhængig af, hvor hurtigt et salg af denne søges gennemført, idet opmærksomheden yderligere henledes på, at salget af ejendommen alene vil have indflydelse på, hvor stor en gældseftergivelse, det vil være nødvendigt for den finansielle kreditor at meddele for at sikre Selskabets likvidation.

Det er ledelsens vurdering, at aftalen med FS Property Finance A/S er realistisk, og at Selskabet med denne aftale er sikret mulighed for at kunne overholde sine forpligtelser og ultimativt herved gennemføre en likvidation af Selskabet ved salget af den sidste ejendom.

Ved salget af den sidste ejendom, vil der fra den finansielle kreditors side skulle meddeles en gældseftergivelse svarende til den negative egenkapital i selskabet, således at Selskabets likvidation uden udlodning kan gennemføres.

I december 2015 (endeligt gennemført 4. februar 2016) meddelte FS Property Finance A/S at man havde afhændet en række lån til LMN Finance Limited, herunder lån til selskabet. Salget af låne-

ne vil ikke få indflydelse på selskabets fortsatte afvikling.

Den omtalte aftale kan af långiver opsiges med 3 måneders varsel, såfremt Selskabet ikke fremmer afviklingen.

## KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal					
Beløb i EUR 1.000					
<b>Resultatopgørelsen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Omsætning	2.715	7.038	15.570	17.282	15.264
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.841	-9.012	-22.218	-1.867	-6
Bruttoresultat	-142	-3.638	-10.824	9.958	11.064
Resultat af primær drift (EBIT)	-1.584	-6.405	-14.927	6.535	7.027
Finansielle poster, netto	1.622	5.811	-10.995	-10.761	-4.805
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	-96	4.816	-13.018	-31.047
<b>Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter</b>	<b>1.879</b>	<b>8.418</b>	<b>-3.704</b>	<b>-2.359</b>	<b>2.228</b>
Resultat før skat	38	-690	-21.106	-17.244	-28.825
Skat af årets resultat	-38	690	2.881	-3.931	-4.296
<b>Årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18.225</b>	<b>-21.175</b>	<b>-33.121</b>
<b>Balancen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Aktiver</b>					
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	0	8	102.915	264.439	289.248
Andre langfristede aktiver	0	570	652	655	4.804
Kortfristede aktiver	7.940	72.172	132.863	14.659	8.509
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.940</b>	<b>72.750</b>	<b>236.430</b>	<b>279.753</b>	<b>302.561</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital	0	0	0	18.225	39.400
Langfristede gældsforpligtelser	0	126	134.759	189.617	204.666
Kortfristede gældsforpligtelser	7.940	72.624	101.671	71.911	58.495
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.940</b>	<b>72.750</b>	<b>236.430</b>	<b>279.753</b>	<b>302.561</b>
<b>Pengestrømme</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Pengestrømme fra driften	-2.230	-3.455	-4.477	-192	171
Pengestrømme til investering, netto	60.072	155.389	19.442	12.322	1.612
Pengestrømme fra finansiering	-60.260	-150.500	-14.975	-11.993	-3.326
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-2.418</b>	<b>1.434</b>	<b>-10</b>	<b>127</b>	<b>-1.543</b>
<b>Nøgletal</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Selskabskapital (EUR 1.000)	6.253	6.253	6.253	6.253	31.263
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	N/A	N/A	-200,0	-73,5	-78,3
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	6,5	13,0
Børskurs, ultimo (EUR)	0,45	1,05	1,5	4,0	10,0
Børskurs, ultimo (DKK)	3,32	7,85	11,2	29,9	74,5
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	0,0	0,0	-3,9	-4,6	-13,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (EUR)	0,0	0,0	0,0	3,9	8,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	0,0	0,0	0,0	29,4	63,5
Kurs/indre værdi, ultimo	0,0	0,0	0,0	1,0	1,2
Price Earning (EUR)	N/A	N/A	-9,4	-0,9	-0,7
Udbytte pr. aktie (EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investering i materielle anlægsaktiver (EUR 1.000)	2	0	0	7.761	6.067

## IDÉGRUNDLAG OG STRATEGI

---

### **Afhændelse af ejendomsportefølje**

Som omtalt under afsnittet "Kapitalforhold" har Koncernen indgået en prolongeringsaftale med Koncernens finansielle kreditor, FS Property Finance A/S, efter hvilken aftale Koncernen er forpligtet til at afhænde sin ejendomsportefølje og derved nedbringe gælden successivt. Engagementet med FS Property Finance A/S er prolongeret til den 30. juni 2015, hvor engagementet havde fuldt forfald. FS Property Finance A/S har i brev af 18. marts 2015 givet tilsagn om, at ovenstående aftale forlænges på uændrede vilkår. Tilsvarende har LMN Finance Limited den 15. marts 2016 bekræftet aftalen og de uændrede vilkår. Aftalen kan af FS Property Finance A/S opsiges med 3 måneders varsel, såfremt Koncernen ikke fremmer salget af sine ejendomme og er

maksimeret til det tidspunkt, hvor Koncernens sidste ejendom måtte være afhændet.

Ejendommene søges solgt bedst muligt indenfor den tidshorisont, som er pålagt. Koncernens ejendomsportefølje består pr. 31. december 2015 af 1 helt til erhvervsformål anvendt ejendom beliggende i Tyskland. Ejendommen er på balancen dagen klassificeret som investeringsejendom bestemt for salg.

Det bemærkes, at værdien af den tilbageværende ejendom vil være afhængig af, hvor hurtigt et salg af denne søges gennemført samt det til enhver tid værende marked for salg af investeringsejendomme i Tyskland.



## EJENDOMSPORTEFØLJEN

---

### **Ejendomsporteføljen**

Koncernens ejendomsportefølje består pr. 31. december 2015 af 1 ejendom. Den tilbageværende ejendom er på balancedagen klassificeret som investeringsejendom bestemt for salg.

I 2015 er der solgt 3 ejendomme.

### **Procedure for markedsværdiansættelse**

Ejendommen er værdiansat til markedskonforme priser.

Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme udgjorde EUR -1,8 i 2015 mod EUR - 9,0 mio. i 2014. Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi og indregner dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen. Dagsværdireguleringerne består af samlede opskrivninger på EUR 0,2 mio. (DKK 1,6 mio.) og samlede nedskrivninger på EUR 2 mio. (DKK 14,9 mio.).

## ÅRETS AKTIVITETER

---

### Finansiering

Der henvises til afsnittet Kapitalforhold.

### Andre aktiviteter i 2015

- I 2015 er der solgt 3 ejendomme. Selskabets tilbageværende ejendom er klassificeret som investeringsejendom bestemt for salg.
- Selskabet har anmeldt selskabets tidligere direktør Peter Westphal til Statsadvokaten for særlig økonomisk og international kriminalitet (se fondsårsmeddelelse nr. 181), idet Peter Westphal i sit tidligere virke som direktør i selskabet har modtaget returkommission ved bestilling af arbejder og tjenesteydelser til levering til og betaling af Selskabet. Den politimæssige efterforskning er omfattende og pågår fortsat, hvorfor Statsadvokaturen endnu ikke har kunnet afslutte sit arbejde.

### Efterfølgende begivenheder

FS Property Finance A/S har pr. 4. februar 2016 overdraget låneforholdet til LMN Finance Limited.

## KONCERN- OG LEDELSESFORHOLD

---

### Organisation

Koncernen tilstræber at have en kompetent organisation indenfor områderne asset management, salg af fast ejendom og økonomistyring.

Det er centralt i Koncernens strategi, at organisationen koncentrerer sig om salg af ejendomsporteføljen. Opgaver vedrørende f.eks. jura, skat og daglig ejendomsadministration varetages af eksterne samarbejdspartnere med spidskompetencer inden for disse områder.

Organisationen bestod pr. 31. december 2015 af 1 medarbejder, der udgør Selskabets ledelse.

### Ledelse

Advokat (L) Frank Hansen har været administrerende direktør siden 1. marts 2013.

Ved selskabets ordinære generalforsamling 30. april 2015 blev følgende bestyrelsesmedlemmer genvalgt: Peter Winther, Sebastian Christmas Poulsen, Bendt Wedell, Lars Johansen og Lars Thylander. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Peter Winther som formand og Sebastian Christmas Poulsen som næstformand.

## RISIKOFORHOLD OG – STYRING

---

### Risikovurdering

Koncernens aktiviteter er forbundet med såvel markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som Koncernen udsættes for – herunder vurderer revisionsudvalget de risici, som påvirker regnskabsaflæggelsen.

Det er en fast del af Koncernens årsplan at gennemgå og vurdere alle væsentlige risikoområder.

For så vidt angår regnskabsaflæggelsen har Koncernen siden 2008 haft et revisionsudvalg, som løbende overvåger forsvarligheden af Koncernens kontrolsystemer og vurderer væsentlige risici, som Koncernen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

### Kontrolaktiviteter

For de væsentligste risikoforhold i Koncernens drift er der udarbejdet en række processer, som skal begrænse Koncernens risici. De mest betydningsfulde risici og enkelte processer er beskrevet i de følgende afsnit.

#### *Regnskabsaflæggelse*

Koncernen har interne kontroller og risikostyringsystemer vedrørende regnskabsaflæggelse, som er udarbejdet for at eliminere fejl og sikre et retvisende billede af Koncernens økonomiske stilling. Disse systemer og processer opdateres kontinuerligt.

Ansvar for udarbejdelse og opretholdelse af disse processer ligger hos ledelsen, som rapporterer til Koncernens revisionsudvalg, der overvåger og vurderer tilstrækkeligheden af kontrolsystemerne samt Koncernens risici.

For at sikre at Koncernens standarder og procedurer er overholdt, er der etableret kontrolaktiviteter, som skal udføres for at garantere en korrekt og pålidelig regnskabsaflæggelse. Kontrolaktiviteterne har til hensigt at registrere og udbedre eventuelle fejl eller mangler i de data, som ligger til grund for regnskabsaflæggelsen.

Rapportering fra Victoria Properties A/S' datterselskaber kontrolleres tillige løbende, og også her er der udarbejdet kontrolsystemer, som sikrer, at eventuelle fejl eller mangler rapporteres.

Endelig sikrer Koncernen ved en række analyser og kontroller, at Koncernens regnskabsaflæggelse sker i henhold til IFRS (International Financial Reporting Standards).

I det følgende afsnit beskrives de væsentligste risici, som kan påvirke Koncernen samt de forholdsregler, der tages for at minimere risici.

### Markeds- og konkurrenceforhold

Det er Koncernens vurdering, at Koncernen ikke har væsentlige markedsmæssige risici, ud over hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Tyskland.

Rentestigninger kan medføre faldende afkast på ejendomme, ligesom en negativ udvikling i den tyske økonomi og på det tyske arbejdsmarked kan betyde reducerede muligheder for at udleje tomme lejemål.

#### *Værdiregulering af ejendomme*

Fastsættelse af værdien af investeringsejendommene bestemt for salg er til dagsværdi fratrukket omkostninger til salg.

Ejendommene er værdiansat til markedskonforme priser, som er baseret på igangværende salgsdrøftelser. Hvis der ikke pågår salgsdrøftelser, opgør Koncernen forventet salgsværdi fratrukket omkostninger for hver enkelt ejendom.

#### *Efterspørgsel, omkostninger og lejeindtægter*

De enkelte ejendommers løbende driftsøkonomi kan blive påvirket af svigtende udlejning (tomgang), omkostninger til ombygning og vedligeholdelse samt regulering af lejeindtægter.

### Finansielle forhold

Som følge af aftalen med FS Property Finance A/S, som beskrevet under kapitlet Kapitalforhold, vurderes de finansielle risici som yderst begrænsede.

En uddybende gennemgang af finansielle risici er omtalt i årsregnskabet note 29.

#### Likviditetsrisiko

En eventuel likviditetsrisiko består i ikke at have tilstrækkelige midler til at finansiere den løbende drift og Koncernens fremtidige betalinger.

Som følge af aftalen med FS Property Finance A/S, som beskrevet i kapitlet Kapitalforhold, vurderes likviditetsrisikoen til at være begrænset.

#### Finansieringsrisiko

Lån fra banker og kreditinstitutter kan af långivere opsiges med et vist varsel i tilfælde af Koncernens misligholdelse, herunder hvis Koncernen ikke opfylder en række finansielle krav.

Der er fra FS Property Finance A/S modtaget tilsgagn om forlængelse af Koncernens engagement til 30. juni 2015 dog således, at aftalen også fortsætter udover denne dag og af FS Property Finance A/S alene kan bringes til ophør med et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Opsigelse kan efter Selskabets opfattelse alene ske ved misligholdelse. Aftaler, indgået mellem Selskabet og FS Property Finance A/S vil også være gældende i forhold til LMN Finance Limited, der i 2016 har overtaget de FS Property Finance A/S tilhørende lån pr. selskab.

#### Renterisiko

Som følge af aftalen med FS Property Finance A/S, som beskrevet i kapitlet Kapitalforhold, vurderes det, at der ikke er nogen renterisiko for Koncernen.

#### Kursreguleringsrisiko

Koncernens generelle administrationsomkostninger afholdes i danske kroner. Lån afregnes i EUR, og lejeindtægterne faktureres tillige i EUR. Det er Koncernens vurdering, at Koncernen derfor ikke er eksponeret for væsentlige valutarisici.

### Skatter og afgifter

Koncernen er underlagt skatte- og afgiftslovgivningen i Tyskland og Danmark. Ændringen i skatte- og afgiftslovgivningen kan påvirke Koncernens skatte- og afgiftsmæssige situation. Transaktioner gennemført i Tyskland og Danmark er på den måde eksponeret over for, at skattemyndighederne i landene udfordrer Koncernens skatte- og afgiftsmæssige forhold.

### Usikkerhed ved indregning og måling

For omtale af usikkerhed ved indregning og måling henvises til note 3 i koncernrapporten.

### Usædvanlige forhold

For omtale af usædvanlige forhold henvises til note 23 vedrørende indregning af forventet gældseftergivelse af lån fra LMN Finance Limited.

### Øvrige risici

Ud over de markedsmæssige og finansielle risici er Koncernens forretning påvirket af en række øvrige faktorer.

### Forsikringsforhold

Koncernens forsikringsforhold kan være en risiko, såfremt forsikringernes erstatningsstørrelser samt dækning viser sig at være utilstrækkelige.

### Jura

Koncernens juridiske risiko vedrører primært aftalegrundlag relateret til den løbende drift, samt salg af ejendomme.

### Retstvister

Koncernen kan blive part i retssager og voldgiftsager, som kan påvirke Koncernens resultat og økonomiske stilling.

### Miljø

Koncernens risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der konstateres forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, som kan medføre udgifter eller ulemper for Koncernen eller påvirke ejendommens værdi.

Koncernen søger, i udøvelsen af sin virksomhed, at vurdere og begrænse de miljømæssige påvirkninger.

### Ændring i ejendomsværdi ved ændring af gennemsnitligt afkastkrav

	Basis									
Ændring i gns. afkast	-1,00%	-0,75%	-0,5%	-0,25%	14,21%	+0,25%	+0,5%	+0,75%	+1,00%	
Ændring i værdi EUR										
Mio.	0,5	0,3	0,2	0,1	0,0	-0,1	-0,2	-0,3	-0,4	
Dagsværdi EUR mio.	6,5	6,3	6,2	6,1	6,0	5,9	5,8	5,7	5,6	

## VIRKSOMHEDSLEDELSE

---

### Ambitionsniveau

Victoria Properties A/S har en målsætning om, at Koncernen ledes på en måde, der er ansvarlig samt i videst muligt omfang tager hensyn til Selskabets aktionærer og øvrige interessenter. Selskabets virksomhedsledelse afspejler dette.

Selskabets virksomhedsledelsespolitik forholder sig til Komitéen for god Selskabsledelse "*Anbefalinger for god selskabsledelse*". Politikken opdateres årligt og offentliggøres på hjemmesiden under:

[www.victoriaproperties.dk/investor/corporate-governance](http://www.victoriaproperties.dk/investor/corporate-governance). Nedenfor følger et uddrag af, hvorledes selskabet forholder sig til anbefalingerne.

Selskabets øjeblikkelige stillingtagen til "*Anbefalinger for god selskabsledelse*" tager hensyn til Selskabets begrænsede aktivitetsomfang og fortsatte bestræbelser på at afvikle besiddelser og gæld.

### Aktionærernes rolle og samspil med selskabsledelsen

Det er en central del af Selskabets virksomhedsledelsespolitik, at der er en høj grad af værdiskabelse i de beslutninger, der tages for Selskabet, og en gennemsigtighed i Selskabets ledelsesstruktur er med til at sikre dette.

Selskabet tilstræber at opretholde en åben og kontinuerlig dialog med sine interessenter. Formålet er i videst muligt omfang at tilgodese aktionærer og øvrige interessenter ønsker og behov i forbindelse med forretningsmæssige beslutninger, samt at give disse et indblik i Selskabets resultater og risikoforhold.

Selskabet har én aktieklasser, og hver aktie oppebærer én stemme. Selskabets udbyttepolitik er en integreret del af bestyrelsens forretningsorden, og bestyrelsen vurderer årligt, om politikken er i aktionærernes bedste interesse.

Beslutninger om ændringer i Selskabets vedtægter kræver vedtagelse på en generalforsamling med mindst to tredjedele af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital, samt at mindst 50 % af aktiekapitalen er repræsenteret.

### Interessenternes rolle og betydning for selskabet

Bestyrelsen vurderer, grundet Selskabets størrelse og beslutningen om afvikling af Koncernens ejendomme, at der ikke er behov for en specifik interessentpolitik ud over investorrelationspolitikken.

### Åbenhed og gennemsigtighed

Selskabets kommunikation med Selskabets interessenter er afpasset Selskabets aktiviteter og størrelse. Således offentliggør Selskabet for 1. og 3. kvartal ikke kvartalsrapporter, men periode-meddelelser.

Hvis medlemmer af bestyrelsen måtte blive bekendt med, at en aktionær eller anden forsøger at erhverve majoriteten af Selskabets aktiekapital, afholder bestyrelsen i første omgang et møde, hvor eventuelle konsekvenser for Selskabet og medarbejdere drøftes, inden aktionærerne informeres herom.

### Bestyrelsens opgaver og ansvar

Det er bestyrelsens opgave at fastlægge målsætninger, strategier, budgetter samt overordnede forretningsplaner, ligesom det er bestyrelsens opgave løbende at vurdere rammerne og processerne for den overordnede ledelse af Selskabet.

Bestyrelsens opgaver er fastsat i forretningsordenen, som vurderes en gang årligt.

### Bestyrelsens sammensætning

Selskabet har valgt ikke at have en øvre aldersgrænse for medlemmerne af det øverste ledelsesorgan, idet medlemmernes kompetencer og sagkundskaber vurderes som værende vigtigere kriterier for sammensætningen af organet.

Ved valg af bestyrelsesmedlemmer vurderes arten og omfanget af de pågældende kandidaters øvrige ledelseserhverv. Selskabet har ikke fastsat standardregler herfor, men foretager en vurdering af hver ny kandidat.

I årsrapportens afsnit om bestyrelse og direktion findes en uddybende oversigt over bestyrelsesmedlemmerne og deres øvrige direktør- og bestyrelsesposter.

Bestyrelsen lever ikke op til anbefalingerne om uafhængighed, da visse medlemmer har økonomiske interesser i og/eller er medlem af bestyrelsen eller direktionen i Selskaber kontrolleret af Selskabets kerneaktionærer (Bendt Wedell og Lars Thylander), mens et medlem (Sebastian Christmas Poulsen) arbejder som professionel rådgiver for visse af Selskabets kerneaktionærer. Derudover har Bech-Bruun Advokater, hvor Sebastian Christmas Poulsen er partner, udført honoreret advokatarbejde for Selskabet for t.EUR 23 i 2015.

Bestyrelsens nuværende sammensætning er begrundet i Selskabets ejerstruktur.

Bestyrelsen opfylder ikke anbefalingerne om mangfoldighed i relation til køn. Det bemærkes, at Selskabets begrænsede aktivitetsniveau og ønske om fortsat afvikling af aktiver og passiver ikke gør bestræbelser om at tiltrække bestyrelsesmedlemmer fra det underrepræsenterende køn formålstjenlige. Hvis Selskabet måtte beslutte at udvide sit aktivitetsniveau, vil Selskabets bestyrelse genoverveje dette spørgsmål.

Aldersmæssigt vurderes bestyrelsens sammensætning som homogen.

Selskabets bestyrelse har i marts 2015 evalueret bestyrelsens arbejde.

#### **Bestyrelsens og direktionens vederlag**

Alle bestyrelsens medlemmer modtog i 2015 bestyrelsesvederlag.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at det samlede bestyrelseshonorar for 2016 andrager t.EUR 62.

Løn- og ansættelsesforhold for Selskabets anmeldte direktion er sammensat af et fast vederlag, diverse løngoder samt bonus. Disse forhold forhandles årligt.

Vederlag for direktion er beskrevet i en kontrakt. Der foreligger således ikke en decideret vederlagspolitik.

#### **Risikostyring**

I årsrapportens afsnit om risikoforhold og -styring findes en beskrivelse af de procedurer og værktøjer, som Selskabet anvender i forbindelse med

risikostyring, ligesom der indgår en vurdering af de enkelte risici betydning for Selskabet.

#### **Revision**

På Selskabets generalforsamling i april 2015 valgtes PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor. Revisor er på valg hvert år til Selskabets ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen 2016, at PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvælges som Selskabets revisor.

#### **Revisionsudvalg**

Bestyrelsen i Selskabet nedsatte i 2008 et revisionsudvalg, der p.t. består af tre medlemmer. Revisionsudvalgets medlemmer er på valg hvert år og kan maksimalt sidde i fem perioder. Udvalget træder sammen forud for relevante bestyrelsesmøder.

Revisionsudvalget bestod ved årets udgang af Lars Johansen, Sebastian Christmas Poulsen og Peter Winther med førstnævnte som formand.

Revisionsudvalget har i henhold til sit kommissorium en forberedende rolle i forhold til bestyrelsens behandling af regnskabet og revisionsforhold. Heri indgår en konkret og kritisk vurdering af revisors uafhængighed og kompetencer. Revisionsudvalget vurderer desuden indholdet af revisionsaftalen, aftaler om honorering samt godkender ikke-revisionsrelaterede ydelser.

Revisionsudvalget har afholdt et møde i 2015.

#### **Finanskomité**

Bestyrelsen i Victoria Properties A/S har grundet Selskabets størrelse og aktivitetsniveau valgt at nedlægge den tidligere bestående Finanskomité.

#### **Redegørelse for samfundsansvar**

Victoria Properties A/S har, henset til Selskabets art og størrelse, ikke fundet det relevant at formulere en politik for samfundsansvar.

#### **Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen**

Bestyrelsen har en målsætning om inden 2020 at have minimum et kvindeligt bestyrelsesmedlem. Den nuværende status er 0 ud af 5. Den siddende

bestyrelse blev genvalgt på generalforsamlingen i 2015.

I de seneste to år har der været mindre end 5 ansatte i Selskabet. Med henvisning hertil, er der ikke udarbejdet en politik for at øge det underrepræsenterede køn.



## AKTIONÆRFORHOLD

---

### Aktionærforhold

Det er Koncernens politik, at aktiemarkedet modtager relevant, pålidelig og rettidig information om alle kurspåvirkelige forhold således, at investorer og aktionærer har det bedst mulige grundlag for at tage beslutninger.

### Fondskode og aktiekapital pr. 31.12.2015

Fondsbørs: NASDAQ OMX København  
Aktiekapital: DKK 46.643.580 (EUR 6,3 mio.)  
Nominel stykstørrelse: DKK 10 (EUR 1,34)  
Antal aktier: 4.664.358  
Aktieklasser: Én  
Antal stemmer pr. aktie: Én  
Ihændeleverpapir: Ja  
Stemmeretsbegrænsning: Nej  
Begrænsninger i omsættelighed: Nej  
Fondskode: DK0015216675  
Kortnavn: VIPRO

Samtlige aktier er noteret på NASDAQ OMX København.

Ved udgangen af 2015 havde Victoria Properties A/S i alt 393 navnenoterede aktionærer. Heraf ejer syv aktionærer tilsammen 83,4 % af Victoria Properties A/S' aktier. Nedenfor er listet de aktionærer, der pr. 31. december 2015 har meddelt at eje mere end 5 % af Victoria Properties A/S' aktier.

### STORAKTIONÆRER:

**Hempel Fonden:** 19,89 % (2014: 19,89 %)  
Amaliegade 8, 1256 København K

**MC2 Holding ApS:** 19,76 % (2014: 19,76 %)  
Alsion 2, 6400 Sønderborg

**Aller Holding A/S:** 11,7 % (2014: 11,7 %)  
Havneholmen 33, 1561 København V

**Vicus Ejendomme ApS:** 9,05 % (2014: 9,05 %)  
Linen 62, 8450 Hammel

**A & C Følsgaard Invest A/S og koncernforbunde:** 6,6 % (2014: 6,6 %)  
Vedbæk Stationsvej 18, 2950 Vedbæk

**Thylander Gruppen Holding A/S:** 10,9 % (2014: 10,9 %)  
Store Strandstræde 19, 1255 København K

**Bendt Wedell:** 5,53 % (2014: 5,53 %)  
Tybrindvej 2, 5592 Ejby

### **Bestyrelse, direktion og medarbejdere**

Bestyrelse, direktion og medarbejdere havde pr. 31. december 2015 herudover følgende aktiebeholdninger:

#### **BESTYRELSE**

##### **Bestyrelsesformand Peter Winther**

5.000 stk. aktier gennem selskabet Winther Erhvervsejendomme ApS (2014: 5.000 stk.)

##### **Bestyrelsesmedlem Bendt Wedell**

257.967 stk. aktier (2014: 257.967 stk.)

400 stk. aktier gennem nærtstående

##### **Bestyrelsesmedlem Lars Johansen**

1.250 stk. aktier (2014: 1.250 stk.)

##### **Bestyrelsesmedlem Lars Thylander**

166 stk. aktier (2014: 166 stk.)

508.538 stk. aktier gennem selskabet Thylander Gruppen Holding A/S (2014: 508.538 stk. gennem selskabet ASX 14332 A/S)

##### **Bestyrelsesmedlem Sebastian C. Poulsen**

310 stk. aktier (2014: 310 stk.)

#### **DIREKTION**

##### **Administrerende direktør Frank Hansen**

0 stk. aktier (2014: 0 stk.)

### **Egne aktier**

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2015 34.128 styk egne aktier, svarende til 0,73 % af aktiekapitalen.

På den ordinære generalforsamling den 24. april 2013 blev Victoria Properties A/S, indtil den 23. april 2018, bemyndiget til at erhverve egne aktier for en samlet pålydende værdi af i alt 10 % af Victoria Properties A/S' aktiekapital.

### **Udvidelse af aktiekapitalen**

Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 27. april 2017 at forhøje Victoria Properties A/S' selskabskapital ad én eller flere gange med indtil i alt nominelt DKK 50.000.000. Forhøjelsen af selskabskapitalen kan ske såvel ved kontant indbetaling som på anden måde.

### **Aktionæraftaler**

Pr. 31. december 2015 var ingen storaktionærer bundet af "lock-up"-aftaler.

## Offentliggjorte meddelelser i 2015

26. marts 2015	Fondbørsmeddelelse nr. 202 – Årsrapport 2014
8. april 2015	Fondbørsmeddelelse nr. 203 – Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2015
23. april 2015	Fondbørsmeddelelse nr. 204 – Aftale om salg af ejendom
30. april 2015	Fondbørsmeddelelse nr. 205 – Forløb af ordinær generalforsamling 2015
28. maj 2015	Fondbørsmeddelelse nr. 206 – Periodemeddelelse 1. kvartal 2015
26. august 2015	Fondbørsmeddelelse nr. 207 – Delårsrapport for 1. halvår 2015
18. november 2015	Fondbørsmeddelelse nr. 208 – Periodemeddelelse 3. kvartal 2015
18. november 2015	Fondbørsmeddelelse nr. 209 – Finanskalender 2016

## Offentliggjorte meddelelser til og med 26. marts 2016

Ingen meddelelser offentliggjort fra 1. januar 2016 til og med 26. marts 2016.

### Udbyttepolitik og resultatdisponering

Victoria Properties A/S har de senere år ikke udbetalt udbytte eller foretaget udlodninger.

### Kursudvikling

Kursen på Victoria Properties-aktien var ved regnskabsårets afslutning DKK 3,32 (EUR 0,45), hvilket var et fald på 57,7 % i forhold til kursen på DKK 7,85 (EUR 1,05) pr. 31. december 2014. I 2015 udgjorde den totale omsætning af Victoria Properties A/S' aktier cirka EUR 0,4 mio. (DKK 2,9 mio.), svarende til 517.304 stk. handlede aktier.

### Finanskalender 2016

Årsrapport 2015 – 31. marts 2016  
Ordinær generalforsamling – 28. april 2016  
Periodemeddelelse 1. kvartal 2016 – 30. maj 2016.  
Delårsrapport 1. halvår 2016 – 30. august 2016  
Periodemeddelelse 3. kvartal 2016 – 29. november 2016.

### Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling torsdag den 28. april 2016 kl. 10:00 hos Bech-Bruun Advokatfirma, Langelinie Allé 35, 2100 København Ø.

## BESTYRELSE OG DIREKTION

<p><b>BESTYRELSEN</b></p> <p><b>PETER WINTHER FORMAND</b> Født 1958 Mand Indtrådt 28/4 2011 (genvalg 2012, 2013, 2014 og 2015) Cand.jur. samt statsaut. ejendomsrådgiver og valuar</p> <p><b>Direktionsposter</b> Anpartsselskabet af 17. december 2004 ApS Sadolin &amp; Albæk A/S Sadolin &amp; Albæk Investment Services A/S Winther Erhvervsjendomme ApS</p> <p><b>Bestyrelsesposter</b> K/S Simon-Von-Utrecht-Strasse, Hamburg K/S Valimotie, Helsinki Sadolin &amp; Albæk A/S Sadolin &amp; Albæk Investment Services A/S Sadolin &amp; Albæk Partner ApS Sadolin &amp; Albæk Investment Management Holding ApS Keystone Investment Management A/S Taurus Ejendomsadministration ApS M. Goldschmidt Holding A/S M. Goldschmidt Ejendomme A/S Mge Bolig Hillerød P/S Mge Nymøllevej 78, Lyngby A/S Atlas Ejendomme A/S Rørmosevej 2 D-G A/S</p>	<p><b>SEBASTIAN CHRISTMAS POULSEN NÆSTFORMAND</b> Født 1970 Mand Indtrådt 30/6 2006 (genvalg 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 og 2015) Cand.jur., advokat</p> <p><b>Direktionsposter</b> Coral Point &amp; Cornelia Property Investment ApS Strandstræde Estate ApS</p> <p><b>Bestyrelsesposter</b> Ca'shott A/S, formand Fransi A/S, formand Freightplus Group A/S H. W-W ApS Komplementaraktieselskabet af 1. 11. 2006 Linderberg Group A/S Nybygaard ApS, formand Nørreskov A/S, formand TG Brentwood A/S TG Partners A/S, næstformand TG Partners IV P/S TG Partners V P/S TG Partners III A/S TG Partners II P/S TG Partners H1 A/S Thylander Gruppen Holding A/S Valdemars Slot Gods A/S, formand XO Care A/S, formand</p>	<p><b>BENDT WEDELL BESTYRELSESMEDLEM</b> Født 1975 Mand Indtrådt 30/6 2006 (genvalg 2007, 2008, 2009, 2010 2011, 2012, 2013, 2014 og 2015) Agrarøkonom og HD</p> <p><b>Direktionsposter</b> Wefri A/S Wefri Holding ApS Equity ApS</p> <p><b>Bestyrelsesposter</b> AIC A/S (formand) De 5 Gaarde A/S H. W-W ApS (formand) Komtesse Agnes Stiftelse under Grevskabet Lensgreve Karl Wedells og Comtesse Agnes' stiftelse (formand) Nordea Fonden TG Partners III A/S TG Brentwood A/S Wefri A/S Wefri Holding ApS SC Leasing A/S</p>
--	--	---

<p><b>LARS THYLANDER</b>  <b>BESTYRELSESMEDLEM</b>  Født 1962  Mand  Indtrådt 30/6 2006  (genvalg 2007, 2008, 2009, 2010  2011, 2012, 2013, 2014 og 2015)  Ejendomsmægler</p> <p><b>Direktionsposter</b>  Thylander Gruppen Holding A/S  Christianshavns Kanal 4 ApS  Dr. Tværgade 8 ApS  Ei Invest - Berlin I ApS  Jøra Invest ApS  Komplementarselskabet Strandvejen  195-199  K/S Christianshavns Kanal 4  Mila Invest I ApS  Ole Suhrsgade 13-15 ApS  Onsgaarden ApS  TGP B ApS  TGP F ApS</p> <p><b>Bestyrelsesposter</b>  Thylander Gruppen A/S, formand  Thylander Gruppen Holding A/S  TG Brentwood A/S, formand  TG Partners III A/S, formand  TG Partners II P/S, formand  TG Partners H1 A/S, formand  TG Partners H2 A/S, formand  TG Partners IV P/S, formand  TG Partners V K/S, formand  Ei Invest - Berlin I ApS  Gentofte Ejendomsselskab, kommanditejendomsselskab  I/S Brentwood Management, formand  K/S af 22.12.2006  K/S Strandvejen 195-199  Komplementaraktieselskabet af 1. 11. 2006  Komplementaraktieselskabet af 22.12.2006</p>	<p><b>LARS JOHANSEN</b>  <b>BESTYRELSESMEDLEM</b>  Født 1945  Mand  Indtrådt 4/11 2009  (genvalg 2010, 2011, 2012,  2013, 2014 og 2015)  Cand.polit.</p> <p><b>Bestyrelsesposter</b>  Johan Schrøders Erhvervs- og familiefond</p>	
--	--	--

<p><b>DIREKTIONEN</b></p> <p><b>FRANK HANSEN</b>  <b>ADMINISTRERENDE DIREKTØR</b>  samtdirektør i tilhørende 100 % ejede datterselskaber  Født 1964  Mand  Tiltrådt 1/3 2013  Advokat (L)</p> <p><b>Likvidator</b>  Victoria-Boddinstr. ApS i likvidation  Victoria-Flughafenstr. ApS i likvidation  Victoria-Müllerstr. ApS i likvidation  Victoria-von-Essenstr. ApS i likvidation</p> <p><b>Direktionsposter</b>  8TALLET P/S  8TALLET komplementar ApS  Baldersbuen Invest ApS  Foreign Property UK ApS  KR 362 ApS  Ejendomsselskabet Kubehusene A/S  Kubehusene Holding ApS  Kiel City ApS  Niord Venture ApS</p>	<p><b>Bestyrelsesposter</b>  8TALLET P/S  Ejendomsselskabet Baldersbuen A/S, formand  Foreign Property Value ApS  Jens G. Andersen A/S  K/S UK Properties I, formand  K/S UK Properties II, formand  K/S UK Properties III, formand  K/S UK Properties IV, formand  K/S UK Properties V, formand  K/S UK Properties VI, formand  K/S UK Properties VII, formand  K/S UK Properties VIII (Cheltenham), formand  K/S UK Properties IX (Nottingham), formand  K/S UK Properties XI (Basildon), formand  Loyal Solutions A/S  Loyalty Holdings A/S  UK Properties ApS  Absi anpartsselskab  Wernst und St. Frederikslund Erste Beteiligungsgesellschaft mbH  Entwicklungsgesellschaft Arnoldstr. GmbH</p>
---	---

## PÅTEGNINGER

### LEDELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Victoria Properties A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Årsrapporten er herudover udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og

finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 31. marts 2016

#### Direktion

Frank Hansen  
administrerende direktør

#### Bestyrelse

Peter Winther  
formand

Sebastian Christmas Poulsen  
næstformand

Bendt Wedell

Lars Johansen

Lars Thylander

# PÅTEGNINGER

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

---

Til kapitalejerne i Victoria Properties A/S

### **Påtegning på koncernregnskab og årsregnskab**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Victoria Properties A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb

og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, Kapi-



talforhold, hvori ledelsen redegør for den indgåede finansieringsaftale med FS Property Finance A/S, den forventede afvikling af ejendomsporteføljen samt kapitalforhold.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte

revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 31. marts 2016

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikkel Sthyr

statsautoriseret revisor

René Poulsen

statsautoriseret revisor

## REGNSKABSBERETNING

---

I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' forventninger, som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 195, blev årets resultat EUR 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.), efter regulering af gæld til FS Property Finance A/S.

Koncernens samlede pengestrømme udgjorde EUR -2,4 mio. (DKK - 18,0 mio.). Heraf bidrog driftsaktiviteten negativt med EUR 2,2 mio. (DKK 16,6 mio.). Der er netto solgt ejendomme for EUR 59,5 mio. (DKK 444,2 mio.). Der er foretaget afdrag på Koncernens gæld på EUR 60,3 mio. (DKK 449,5 mio.).

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme og administrationsindtægter samt tilhørende driftsomkostninger. Bruttoresultat indeholder endvidere dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Koncernens bruttoresultat blev forbedret til negativt EUR 0,1 mio. i 2015 fra et negativt bruttoresultat på EUR 3,6 mio. i 2014. Før dagsværdireguleringer af investeringsejendomme er bruttoresultatet faldet fra EUR 5,4 mio. i 2014 til EUR 1,7 mio. i 2015.

Nettoomsætningen faldt i 2015 til EUR 2,7 mio. fra EUR 7,0 mio. i 2014. Faldet i nettoomsætningen skyldes frasalg af ejendomme og lejligheder.

Driftsomkostninger fra investeringsejendomme udgjorde i 2015 EUR 1,0 mio. mod EUR 1,7 mio. i 2014. Faldet i nettoomsætningen skyldes frasalg af ejendomme og lejligheder.

Koncernen måler investeringsejendomme til dagsværdi og indregner dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen. Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme og investeringsejendomme bestemt for salg udgjorde EUR -1,8 mio. i 2015 mod EUR -9,0 mio. i 2014. Dagsværdireguleringerne består af samlede opskrivninger på EUR 0,2 mio. (DKK 1,5 mio.) og samlede nedskrivninger på EUR 2,0 mio. (DKK 13,7 mio.).

Pr. 31. december 2015 blev Koncernens investeringsejendom, hvorpå der på balancedagen endnu ikke er underskrevet en salgskontrakt, målt til et afkast på 14,2 %, i forhold til samlet 7,6 % pr. 31. december 2014.

### Resultat af primær drift

Koncernens salgs-, marketings- og administrationsomkostninger udgjorde i 2015 EUR 1,4 mio. mod EUR 2,8 mio. i 2014. Faldet skyldes mindre administration af de tilbageværende ejendomme.

Resultat af primær drift er herefter negativt med EUR 1,6 mio. i 2015, hvilket er en forbedring i forhold til 2014, hvor resultatet af primær drift var negativt med EUR 6,4 mio.

### Finansielle poster

De finansielle nettoindtægter udgjorde i 2015 EUR 1,6 mio. mod EUR 5,8 mio. i 2014. Udviklingen i de finansielle poster kan henføres til flere forhold:

- I 2015 medførte aftalen med FS Property Finance A/S en positiv værdiregulering af gæld til FS Property Finance A/S på EUR 13,1 mio. mod en positiv regulering på EUR 8,1 mio. i 2014.
- De finansielle omkostninger udgjorde EUR 1,5 mio. i 2015 mod EUR 2,5 mio. i 2014. Faldet skyldes aftalen med FS Property Finance A/S.

### **Årets resultat**

Årets resultat udgør EUR 0,0 mio. i 2015 mod EUR 0,0 mio. i 2014.

Resultatet for 2015 udgør EUR 0,0 mio. før skat og EUR 0,0 mio. efter skat. Resultatet er væsentligt påvirket af nedskrivninger på Koncernens ejendomme på EUR -1,8 mio. samt en positiv regulering på Koncernens gæld på EUR 3,1 som følge af aftalen med FS Property Finance A/S.

Skatten af årets resultat er EUR 0,0 mio.

### **Langfristede aktiver**

Langfristede aktiver er faldet fra EUR 0,6 mio. pr. 31. december 2014 til EUR 0,0 mio. pr. 31. december 2015.

Udskudt skatteaktiv er pr. 31. december 2015 indregnet med EUR 0,0 mio. Det ikke indregnede skatteaktiv udgjorde på balancedagen EUR 10,6 mio. Skatteaktivet er nedskrevet som følge af, at dette ikke forventes udnyttet.

### **Kortfristede aktiver**

De samlede kortfristede aktiver var pr. 31. december 2015 EUR 7,9 mio. mod EUR 72,2 mio. pr. 31. december 2014. Faldet skyldes primært salg af Koncernens ejendomme. Endvidere indgår investeringsejendomme bestemt for salg med EUR 6,0 mio. pr. 31. december 2015 mod EUR 67,7 mio. pr. 31. december 2014.

### **Koncernens egenkapital**

Koncernens egenkapital beløb sig pr. 31. december 2015 til EUR 0,0 mio. mod EUR 0,0 mio. pr. 31. december 2014.

### **Forpligtelser**

De langfristede forpligtelser udgjorde pr. 31. december 2015 EUR 0,0 mio. mod EUR 0,1 mio. pr. 31. december 2014.

Den totale gæld til kreditinstitutter udgjorde EUR 6,9 mio. pr. 31. december 2015 mod EUR 69,9 mio. ved udgangen af 2014. Faldet skyldes at der er betalt afdrag på Koncernens gæld på EUR 60,3 mio. i 2015, samt reguleringen af gæld

som følge af aftalen med FS Property Finance A/S.

Kortfristede gældsforpligtelser var pr. 31. december 2015 EUR 7,9 mio. mod EUR 72,6 mio. pr. 31. december 2014. Udviklingen skyldes primært nedbringelsen af Koncernens gæld til kreditinstitutter ved modtagelsen af salgsprovenuet fra Koncernens solgte investeringsejendomme og lejligheder.

### **Pengestrømsopgørelse**

Koncernens samlede pengestrømme udgjorde EUR -2,4 mio. Heraf bidrog driftsaktiviteten negativt med EUR 2,2 mio. Der er netto solgt ejendomme for EUR 59,5 mio. Der er foretaget afdrag på Koncernens gæld på EUR 60,3 mio.

De samlede pengestrømme udgjorde i 2015 EUR -2,4 mio., hvorefter Koncernens likvide beholdninger beløb sig til EUR 1,2 mio. pr. 31. december 2015.

## RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
	Omsætning	2.715	7.038	218	570
6+7	Driftsomkostninger	-1.016	-1.664	0	0
5	Regulering til dagsværdi netto	-1.841	-9.012	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-142</b>	<b>-3.638</b>	<b>218</b>	<b>570</b>
	Salgs- og marketingomkostninger	0	-39	0	0
6-8	Administrationsomkostninger	-1.442	-2.728	-1.028	-2.051
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.584</b>	<b>-6.405</b>	<b>-810</b>	<b>-1.481</b>
16	Værdiregulering dattervirksomheder	-	-	-4.947	-6.417
9	Finansielle indtægter	3.119	8.300	14.496	11.028
10	Finansielle omkostninger	-1.497	-2.489	-8.739	-3.130
29	Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	-96	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>38</b>	<b>-690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11	Skat af årets resultat	-38	690	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	<b>Resultat pr. aktie (EPS)</b>				
	Resultat pr. aktie (EUR)	0	0		
	Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)	0	0		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Overført til næste år			0	0
	Foreslået udbytte			0	0
				<b>0</b>	<b>0</b>

## TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Årets resultat	0	0	0	0
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst og resultat</b>				
Aktionærerne i Victoria Properties A/S	16	-14	0	0
Minoritetsinteresser	-16	14	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>				
	<b>Langfristede aktiver</b>				
	<b>Materielle aktiver</b>				
13	Investeringsejendomme	0	0	0	0
15	Andre anlæg, driftsmateriel m.v.	0	8	0	8
		<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
	<b>Andre langfristede aktiver</b>				
16	Kapitalandele i dattervirksomheder	-	-	13.283	15.320
17	Udlån	0	469	0	0
19	Andre tilgodehavender	0	74	0	0
	Deposita	0	27	0	27
24	Udskudt skatteaktiv	0	0	0	0
		<b>0</b>	<b>570</b>	<b>13.283</b>	<b>15.347</b>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>578</b>	<b>13.283</b>	<b>15.355</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>				
	<b>Tilgodehavender</b>				
18	Tilgodehavende lejeindtægter og administrationshonorar	85	154	0	0
17	Udlån	0	60	0	0
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	-	-	3.878	27.303
	Selskabsskat	68	64	0	0
19	Andre tilgodehavender	517	470	27	165
	Periodeafgrænsningsposter	32	54	30	54
		<b>702</b>	<b>802</b>	<b>3.935</b>	<b>27.522</b>
20	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.238</b>	<b>3.656</b>	<b>235</b>	<b>2.134</b>
15	<b>Investeringsejendomme bestemt for salg</b>	<b>6.000</b>	<b>67.714</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>7.940</b>	<b>72.172</b>	<b>4.170</b>	<b>29.656</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.940</b>	<b>72.750</b>	<b>17.453</b>	<b>45.011</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>				
	<b>Egenkapital</b>				
	Aktiekapital	6.253	6.253	6.253	6.253
	Overført resultat	-6.271	-6.287	-6.253	-6.253
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer</b>	<b>-18</b>	<b>-34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	18	34	0	0
<b>21-22</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<b>23</b>	Gæld til kreditinstitutter	0	0	0	0
<b>24</b>	Udskudt skat	0	126	0	0
		<b>0</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
<b>23</b>	Gæld til kreditinstitutter	979	14.430	979	14.430
<b>25</b>	Leverandørgæld	134	346	45	82
	Gæld til dattervirksomheder	-	-	16.382	29.919
	Selskabsskat	145	1.236	0	0
<b>27</b>	Anden gæld	682	1.120	47	580
		<b>1.940</b>	<b>17.132</b>	<b>17.453</b>	<b>45.011</b>
<b>14</b>	<b>Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg</b>	<b>6.000</b>	<b>55.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>7.940</b>	<b>72.624</b>	<b>17.453</b>	<b>45.011</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.940</b>	<b>72.750</b>	<b>17.453</b>	<b>45.011</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.940</b>	<b>72.750</b>	<b>17.453</b>	<b>45.011</b>

Oversigt over noter fremgår af side 32.

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i EUR 1.000	Koncern					
	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder-selskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2014</b>	6.253	-6.273	0	-20	20	0
<b>Egenkapitalbevægelser i 2014</b>						
Totalindkomst / Årets resultat		-14		-14	14	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	0	-14	0	-14	14	0
<b>Egenkapitalbevægelser i 2014 i alt</b>	0	-14	0	-14	14	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014</b>	6.253	-6.287	0	-34	34	0

Beløb i EUR 1.000	Koncern					
	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder-selskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2015</b>	6.253	-6.287	0	-34	34	0
<b>Egenkapitalbevægelser i 2015</b>						
Totalindkomst / Årets resultat		16		16	-16	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	0	16	0	16	-16	0
<b>Egenkapitalbevægelser i 2015 i alt</b>	0	16	0	16	-16	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015</b>	6.253	-6.271	0	-18	18	0

Der er ikke foreslået udbytte for 2015.

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Modervirksomhed		Egenkapital i alt
		Overført resultat	Foreslået udbytte	
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2014</b>	<b>6.253</b>	<b>-6.253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2014</b>				
Totalindkomst / Årets resultat		0		0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2014 i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014</b>	<b>6.253</b>	<b>-6.253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Modervirksomhed		Egenkapital i alt
		Overført resultat	Foreslået udbytte	
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2015</b>	<b>6.253</b>	<b>-6.253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2015</b>				
Totalindkomst / Årets resultat		0		0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2015 i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015</b>	<b>6.253</b>	<b>-6.253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Der er ikke foreslået udbytte for 2015.



## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.584</b>	<b>-6.405</b>	<b>-810</b>	<b>-1.481</b>
	Af- og nedskrivninger	3	8	3	8
4	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.841	9.012	0	0
	Ændringer i tilgodehavender	480	751	188	171
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-650	-3.800	-569	286
	<b>Pengestrømme vedr. primær drift</b>	<b>90</b>	<b>-434</b>	<b>-1.188</b>	<b>-1.016</b>
	Modtagne finansielle indtægter	43	160	2.289	2.888
	Betalte finansielle omkostninger	-1.104	-2.462	-5.425	-3.103
	Betalt selskabsskat	-1.259	-719	0	0
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>-2.230</b>	<b>-3.455</b>	<b>-4.323</b>	<b>-1.231</b>
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>				
	Salg af investeringsejendomme	59.538	155.332	0	0
15	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-2	0	-2	0
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	7	0	7	0
	Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	0	0	12.207	0
	Kapitalindsud i dattervirksomheder	0	0	-63	0
	Udlån til tilknyttede virksomheder	0	0	7.041	36.490
17	Modtaget afdrag	529	57	0	0
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>60.072</b>	<b>155.389</b>	<b>19.190</b>	<b>36.490</b>
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>				
	Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-60.260	-150.500	-16.765	-33.366
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>-60.260</b>	<b>-150.500</b>	<b>-16.765</b>	<b>-33.366</b>
	<b>Årets pengestrøm i alt</b>	<b>-2.418</b>	<b>1.434</b>	<b>-1.899</b>	<b>1.893</b>
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	3.656	2.222	2.134	241
	<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	<b>1.238</b>	<b>3.656</b>	<b>235</b>	<b>2.134</b>

## NOTER

---

### Noteoversigt

---

- 1 Kapitalforhold
- 2 Anvendt regnskabspraksis
- 3 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn
- 4 Segmentoplysninger for Koncernen
- 5 Regulering til dagsværdi netto
- 6 Personaleomkostninger
- 7 Af- og nedskrivninger
- 8 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- 9 Finansielle indtægter
- 10 Finansielle omkostninger
- 11 Skat af årets resultat
- 12 Resultat pr. aktie (EPS)
- 13 Investeringsejendomme
- 14 Aktiver bestemt for salg
- 15 Andre anlæg, driftsmateriel m.v.
- 16 Kapitalandele i dattervirksomheder
- 17 Udlån
- 18 Tilgodehavende lejeindtægter og administrationshonorar
- 19 Andre tilgodehavender
- 20 Likvide beholdninger
- 21 Aktiekapital
- 22 Egne aktier
- 23 Gæld til kreditinstitutter
- 24 Udskudt skat
- 25 Leverandørgæld
- 26 Anden gæld
- 27 Eventualaktiver
- 28 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser
- 29 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 30 Nærtstående parter

## NOTER

---

### 1 Kapitalforhold

Koncernen har alene finansieringen hos FS Property Finance A/S, der i efteråret 2012, i forbindelse med afviklingen af Bankpakke V, har overtaget finansieringen fra FIH Erhvervsbank A/S. Overtagelsen fik effekt fra 2. juli 2012. Pr. 4. februar 2016 er låneforholdet overdraget til LMN Finance Limited.

Koncernen har pr. 31. december 2015 en samlet rentebærende gæld på EUR 19,3 mio., der med fradrag af forventet gældseftergivelse medfører en indregnet gæld på EUR 6,9 mio. til FS Property Finance A/S.

I januar 2013 meddelte FS Property Finance A/S, at renten på Koncernens samlede engagement hævedes til 7,18 % variabel rente. Renten er pr. 31. december 2015 6,3 %.

Fondsbørsen overførte Victoria Properties A/S' aktier til observationslisten den 11. januar 2013.

I oktober 2013 blev der indgået aftale med FS Property Finance A/S, hvilken aftale har været gældende siden, herunder i det forløbne regnskabsår. Aftalen betyder, at:

- Engagementet prolongeres til den 30. juni 2015, hvor engagementet forfalder.
- Prolongeringen foretages således, at Selskabet løbende betaler renter i forhold til netto cash flowet, der genereres fra Selskabets ejendomme.
- Selskabet forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen.
- Efter aftalen skal alle Selskabets ejendomme sælges, og gælden til FS Property Finance A/S indfries i takt med salgenes gennemførelse.
- FS Property Finance A/S er til enhver tid berettiget til at beregne rente i henhold til den såkaldte afviklingsbekendtgørelse,

idet betalinger til FS Property Finance A/S dog maksimeres, således at Selskabets egenkapital ikke bliver negativ.

- Måtte egenkapitalen efter salg af samtlige ejendomme vise sig at være negativ, er FS Property Finance A/S inden for de aftalte rammer forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at Selskabet kan likvideres solvent og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne.

Oprindeligt var det hensigten at søge alle ejendomme frasolgt pr. 30. juni 2015. I samråd med FS Property Finance A/S besluttedes det i sommeren 2015 at udskyde afhændelsen af Selskabets sidste ejendom. Denne vil forventeligt blive frasolgt i første halvår 2016.

Ved salget af den sidste ejendom, vil der fra den finansielle kreditors side skulle meddeles en gældseftergivelse svarende til den negative egenkapital i Selskabet således, at Selskabets likvidation uden udlodning kan gennemføres.

I december 2015 meddelte Property Finance A/S at man havde afhændet en række lån til LMN Finance Limited med virkning for 2016, herunder lån til Selskabet. Det er ledelsens opfattelse, at salget af lånene ikke vil få indflydelse på Selskabets fortsatte afvikling eller ændre på aftaleforholdet mellem Selskabet og långiver i øvrigt.

Det bemærkes, at værdien af den tilbageværende ejendom vil være afhængig af, hvor hurtigt et salg af denne søges gennemført, idet opmærksomheden yderligere henledes på, at salget af ejendommen alene vil have indflydelse på, hvor stor en gældseftergivelse, det vil være nødvendigt for den finansielle kreditor at meddele for at sikre Selskabets likvidation.

Den omtalte aftale af oktober 2013 kan af långiver opsiges med 3 måneders varsel, såfremt Selskabet ikke fremmer afviklingen.

## **1 Kapitalforhold (fortsat)**

Det er ledelsens vurdering, at aftalen med FS Property Finance A/S er realistisk, og at det vil være muligt at overholde de aftalte milestones, hvilket vil sikre, at Koncernen frem til 30. juni 2016 løbende kan overholde sine forpligtelser.

Ledelsen forventer, at den sidste ejendom er solgt inden 30. juni 2016.

## 2 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Victoria Properties A/S for 2015, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Victoria Properties A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark. Årsrapporten aflægges i Euro (EUR), der anses for at være den primære valuta for Koncernens aktiviteter og moderselskabets funktionelle valuta.

### **Ændring i regnskabspraksis, herunder præsentation og implementering af regnskabsstandarder**

Den anvendte regnskabspraksis for Victoria Properties A/S, herunder præsentation, er uændret i forhold til sidste år.

### **Implementering af nye regnskabsstandarder**

Victoria Properties A/S har implementeret de af IASB og EU godkendte regnskabsstandarder samt ændringer hertil og de fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft.

Implementeringen af disse nye og opdaterede regnskabsstandarder har ikke haft beløbsmæssig effekt på opgørelsen af Victoria Properties A/S' resultat, aktiver og forpligtelser samt egenkapital i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for de præsenterede regnskabsår.

### **Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft**

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, og som derfor ikke er indarbejdet i Koncernens årsregnskab. Det er ledelsens vurdering, at disse ikke vil få væsentlig indvirkning på årsregnskabet for de kommende regnskabsår.

### **GENERELT OM MÅLING OG PRÆSENTATION**

Årsrapporten er aflagt på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, værdipapirer og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

### **Koncernregnskabet**

Koncernregnskabet omfatter regnskabet for moderselskabet, Victoria Properties A/S, og de in-

den- og udenlandske dattervirksomheder, hvori Koncernen ejer mere end 50 % af stemmeretigheder eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet udarbejdes som et sammendrag af de enkelte koncernselskabers resultatopgørelser og balancer. Der sker sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for Koncernen. Minoritetsaktionærernes andel af Koncernens egenkapital præsenteres som en særskilt linje i egenkapitalen.

### **Virksomhedssammenslutninger**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra tidspunktet, hvor Koncernen opnår kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder udgår af konsolideringen på tidspunktet for overdragelse af kontrollen i virksomhederne. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder, men ophørte aktiviteter præsenteres særskilt.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i kostprisen, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig, og effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. På overtagelsestidspunktet fordeles kostprisen på identificerbare aktiver og forpligtelser, herunder udskudt skat af indregnede beløb. Positive forskelsbeløb mellem dagsværdien af identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser og kostprisen indregnes som goodwill i balancen. Negative forskelsbeløb indregnes som gevinst i resultatopgørelsen ved overtagelsen. Såfremt det efterfølgende viser sig, at aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser havde en anden værdi end forudsat, reguleres goodwill i indtil 12 måneder efter overtagelsestidspunktet, og sammenligningstal tilpasses. Goodwill ændres desuden ved ændringer i skøn over betingede købsvederlag samt ved realisation af udskudte skatteaktiver, der ikke blev indregnet på overdragelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, akkumulerede valutakursreguleringer ført direkte på egenkapitalen og forventede omkostninger til salg eller afvikling. Salgssummen måles til dagsværdien af det modtagne vederlag.

### Omregning af fremmed valuta

I alle Koncernens selskaber er EUR fastsat til at være den funktionelle valuta, idet EUR er den valuta, de pågældende virksomheder primært påvirkes af ved fastsættelse af priser på køb og salg m.v. Alle transaktioner måles i den funktionelle valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller

gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved indregning af dattervirksomheder med en anden funktionel valuta end Koncernens præsentationsvaluta i koncernregnskabet, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser for månederne og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af dattervirksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelsen fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Mellemværender med kapitalandele, der i realiteten er et tillæg eller fradrag til virksomhedens egenkapital, omregnes til balancedagens kurs, og kursreguleringen indregnes direkte i koncernegenkapitalen. Tilsvarende valutakursreguleringer indregnes i modervirksomhedens regnskab i resultatopgørelsen.

Associerede virksomheder omregnes til Koncernens præsentationsvaluta. Koncernens resultatandel omregnes til gennemsnitskurs og kapitalandelen omregnes til balancedagens kurs. Kursreguleringer ved omregning af årets resultatandel fra gennemsnitskurs til balancedagens kurs og ved omregning af kapitalandelene til balancedagens kurs indregnes separat i egenkapitalen.

Valutakursregulering af gæld i fremmed valuta, der sikrer nettoinvesteringer i udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder samt kursregulering af afledte finansielle instrumenter beregnet for tilsvarende sikring af nettoinvesteringer i kapitalandele indregnes i koncernregnskabet i egenkapitalen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning og efterfølgende i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata modtaget fra Koncernens bankforbindelser.

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Generelt behandles finansielle instrumenter i Koncernen som handelsbeholdninger.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer.

### **Aktiver bestemt for salg**

Aktiver "bestemt for salg" omfatter anlægsaktiver eller en gruppe af aktiver m.v., som skal afhændes ved en enkelt transaktion inden for 12 måneder, og hvis værdi primært indvindes ved denne transaktion. Aktiverne måles til laveste værdi af regnskabsmæssig værdi eller af dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger og en eventuel nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives herefter ikke på disse aktiver klassificeret som "bestemt for salg".

Efterfølgende tab og gevinster ved måling til dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger

indregnes i resultatopgørelsen, idet dog eventuelle positive værdireguleringer ikke kan overstige tidligere foretagne nedskrivninger. Aktiver bestemt for salg vises i en særskilt linje i balancen og tilsvarende vises eventuelle tilknyttede forpligtelser.

### **Ophørte aktiviteter**

Ophørte aktiviteter omfatter et betydeligt forretningsområde, som enten er afhændet eller som er klassificeret som "bestemt for salg", jf. "Aktiver bestemt for salg" ovenfor. Ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, bestående af driftsresultat efter skat og med tillæg af eventuelle gevinster eller tab ved salg af aktiviteten. Tilsvarende præsenteres aktiver og forpligtelser særskilt i balancen. For resultatopgørelsen vises sammenligningstal. Specifikation af beløbene og af pengestrømme vedrørende de ophørte aktiviteter vises i noterne.

## RESULTATOPGØRELSE

### **Omsætning**

Lejeindtægter på investeringsejendomme og administrationsindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, de vedrører. Omsætningen måles til dagsværdien af de modtagne eller tilgodehavende lejeindtægter.

Alle direkte henførbare rabatter og andre incentives, indregnes i balancen og modregnes i lejeindtægter lineært over den uopsigelige del af lejeperioden.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger, der afholdes for at opnå omsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

### **Salgs- og marketingomkostninger**

Salgs- og marketingomkostninger omfatter omkostninger, herunder genudlejning af tomme lejemål.

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regulering til dagsværdi netto

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Regulering til dagsværdi netto".

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra investeringer i kapitalandele indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet. Dette vil typisk sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab. I koncernregnskabet gælder dette dog ikke for kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, jf. nedenfor.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Totalindkomstopgørelsen

Totalindkomstopgørelsen præsenteres i to opgørelser. En resultatopgørelse og en totalindkomstopgørelse, der viser årets resultat og øvrige poster, der indgår i anden totalindkomst. Anden totalindkomst kunne omfatte finansielle instrumenter og valutakursreguleringer. For de enkelte poster vises tilknyttet skat.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme (aktiv bestemt for salg) er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

### Andre anlæg, driftsmateriel mv.

Andre anlæg, driftsmateriel, herunder software mv., måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien revurderes årligt.



## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurderinger af aktivernes forventede brugstid og restværdi. Anskaffessummen for andre anlæg, driftsmateriel mv. afskrives lineært over den forventede økonomiske levetid på 3-5 år.

Andre anlæg, driftsmateriel mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi, jf. nedenfor.

Mindre løbende gevinster og tab ved afhændelse af andre anlæg og driftsmateriel medtages i resultatopgørelsen under afskrivninger. Større gevinster og tab medtages under "Andre driftsindtægter eller -udgifter".

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i moderselskabets årsregnskab**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet**

I koncernregnskabet måles kapitalandele i associerede virksomheder i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi (equity-metoden), opgjort efter Koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af den resterende værdi af goodwill, opgjort efter overtagesmetoden. Andelen af årets resultat i associerede virksomheder indregnes separat i resultatopgørelsen under finansielle poster. Andelen af egenkapitalreguleringer indregnes i egenkapitalen i Koncernen.

### **Nedskrivning af materielle og immaterielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle aktiver med bestemmelige brugstider samt kapitalandele i dattervirksomheder gennemgås på balancedagen for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages en nedskrivningstest og

hvis nødvendigt herefter en nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

For immaterielle aktiver med ubestemmelige brugstider og goodwill opgøres genindvindingsværdien årligt, uanset om der er konstateret indikationer på værdiforringelse.

Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdien.

Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv eller dets pengestrømsgenererende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsgenererende enheds genindvindingsværdi. Tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender omfatter tilgodehavende lejeindtægter og tilgodehavende administrationshonorar samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender indgår i kategorien udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter. Tilgodehavender fra afledte finansielle instrumenter indgår i kategorien handelsbeholdning.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under kortfristede aktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, der klassificeres som en handelsbeholdning.

Værdipapirerne måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen. Efterfølgende

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

måles værdipapirerne til dagsværdi på balancedagen og ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien måles svarende til børskursen på balancedagen.

### Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

### Skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og -regler i de respektive lande, der – baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen – forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underudskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Moderselskabet er sambeskattet med danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat

fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Pensionsforpligtelser

Ved bidragsbaserede pensionsordninger indbetales løbende faste bidrag til uafhængige pensionselskaber og lignende. Bidragene indregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvori medarbejderne har udført den arbejdsydelse, der giver ret til pensionsbidraget. Skyldige betalinger indregnes i balancen som forpligtelse.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Prioritetsgæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles på tidspunktet for lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode" således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle restgæld indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster over låneperioden.

Koncernens gæld til FS Property Finance A/S værdireguleres løbende iht. aftalen gennemgået i kapitlet Kapitalforhold, således at Koncernen ikke får negativ egenkapital.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, som gæld til kreditinstitutter, leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles ved første indregning til dagsværdi fratrukket eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Under periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, indgår modtagne betalinger, der er indtægter vedrørende efterfølgende år. Periodeafgrænsningsposter måles til dagsværdi.

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Operational leasing

Ydelser på leasingkontrakter, hvor Koncernen leasingtager i forbindelse med operationel leasing, udgiftsføres løbende i resultatopgørelsen.

### SEGMENTOPLYSNINGER

Der gives segmentoplysninger på forretnings-segmenter. Koncernen har væsentligst aktiviteter på ét geografisk marked. Segmentoplysningerne følger Koncernens risici, Koncernens regnskabspraksis og Koncernens interne økonomistyring.

Segmentindtægter og -omkostninger omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke-fordelte poster vedrører primært indtægter og omkostninger, der er forbundet med Koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, skat og lignende.

Segmenternes aktiver omfatter de aktiver, der direkte anvendes i segmentet samt aktiver, der er direkte knyttet til driften af segmentet. Segmenternes forpligtelser omfatter gældsposter, der er direkte knyttet til driften af segmentet.

### PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Opgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante og drifts-fremmede poster samt ændringer i driftskapital.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet viser køb og salg af virksomheder og aktiviteter, herunder køb, udvikling, forbedring og salg af investerings-ejendomme.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter kontante ændringer i moder-virksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Likviditet omfatter bankbeholdninger, som kan disponeres kortsigtet, fratrukket eventuelle kassekreditter, der indgår som en integreret del af likviditetsstyringen.

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene er beregnet som vist nedenfor.

Forrentning af egenkapital efter skat	$\frac{\text{Resultat efter skat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditet (%)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} * 100}{\text{Passiver, ultimo}}$
Resultat pr. aktie efter skat	$\frac{\text{Resultat efter skat} * 100}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
Indre værdi pr. aktie, ultimo	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
Kurs/indre værdi, ultimo	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi pr. aktie}}$
Price Earning	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Resultat pr. aktie}}$
Udbytte pr. aktie (kr.)	$\frac{\text{Udbytteprocent} * \text{aktiens pålydende}}{100}$

### 3 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Ved anvendelsen af Koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 2, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den i note 2 beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

#### **Væsentligste vurderinger i anvendt regnskabspraksis**

Ved overtagelse af selskaber foretager selskabets ledelse en vurdering af, hvorvidt der er overtaget en virksomhed eller der er overtaget enkeltstående aktiver og gældsposter.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Koncernens ejendomme måles ved årsafslutningen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

I det omfang dagsværdien ikke kan udledes af et aktivt marked, er det nødvendigt, at ledelsen vurderer og vælger en hensigtsmæssig metode til opgørelse af dagsværdierne. I Tyskland offentliggøres salgspriser på gennemførte ejendomshandlinger ikke. Koncernen anvender derfor som udgangspunkt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (normalindtjeningsmodellen), idet ledelsen anser denne model som velegnet. Modellen er generelt accepteret og anvendt i markedet. Hvor aktuelle handelspriser er tilgængelige er disse inddraget i værdiansættelsen.

Koncernen opgør dagsværdien med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser og således ikke er at medregne til et normalt indtjeningsår. Ejendommens nettoresultat udtrykkes herefter ved et normaliseret nettoresultat.

Det normaliserede nettoresultat kapitaliseres for det kommende driftsår med et afkastkrav. Dagsværdien opgøres herefter som det kapitaliserede nettoresultat fratrukket reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsf forholdene, ledelsens erfaringer med køb og salg af ejendomme i årets løb samt ændringer i specifikke forhold for den enkelte ejendom.

Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder afkastkravet, normaliseret nettoindtjening for det kommende driftsår samt reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Der tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historisk realiserede driftsresultater.

Pr. 31. december 2015 blev Koncernens investeringsejendom, hvorpå der på balancedagen endnu ikke er underskrevet en salgskontrakt, målt til et afkast på 14,2 %, i forhold til 7,6 % pr. 31. december 2014. Koncernens ejendom er på balancedagen klassificeret som investeringsejendom bestemt for salg.

#### **Udskudte skatteaktiver**

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst.

Vurderingen foretages årligt og baseres på budgetter og forretningsplaner for de kommende år. Værdien af indregnede udskudte skatteaktiver for Koncernen udgør pr. 31. december 2015 EUR 0,0 mio. (31. december 2014: EUR 0,0 mio.). Koncernens ikke indregnede skatteaktiver udgør EUR 10,6 mio. (31. december 2014: EUR 10,5 mio.).

## **4 Segmentoplysninger for Koncernen**

### **Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter i 2015**

Koncernen har et tilbageværende forretningssegment, hvilket er ejendomsbesiddelse omfattende investering i og udlejning af investeringsejendom.

### **Geografiske oplysninger**

Koncernen har primært aktiviteter i Tyskland.

## 5 Regulering til dagsværdi netto

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2015	2014
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme samt ejendomme bestemt for salg	-1.841	-9.012
	<b>-1.841</b>	<b>-9.012</b>

## 6 Personaleomkostninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Gager og lønninger	620	1.654	620	1.654
Bidragsbaserede pensionsordninger	3	7	3	7
Andre omkostninger til social sikring	3	5	3	5
Øvrige personaleomkostninger	6	18	6	18
Omkostningsrefusion modtaget fra offentlige myndigheder	0	-15	0	-15
	<b>632</b>	<b>1.669</b>	<b>632</b>	<b>1.669</b>
<b>Personaleomkostninger indregnes således:</b>				
Administrationsomkostninger	632	1.669	632	1.669
	<b>632</b>	<b>1.669</b>	<b>632</b>	<b>1.669</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	3	5	3	5
<b>Bestyrelsen i modervirksomheden er vederlagt således:</b>				
Bestyrelseshonorar	104	104	104	104
	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>104</b>

Løn til anmeldt direktion t.EUR 395 (2014: t.EUR 761).

Det samlede vederlag til ledelse, direktion og bestyrelse udgør t.EUR 499 (2014: t.EUR 1.229).

Ansættelsesforholdet med den administrerende direktør kan fra Victoria Properties A/S' side opsiges med et varsel på 3 måneder.

Aflønning af den administrerende direktør i 2015 indeholdte bonusaftaler, som i det væsentligste knyttede sig til de opnåede salgspriser ved salg af ejendomme.

## 7 Af- og nedskrivninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Andre anlæg, driftsmateriel mv.	3	8	3	8
	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
Afskrivninger indregnes således:				
Administrationsomkostninger	3	8	3	8
	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>8</b>

## 8 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Revision	68	87	52	52
Skatterådgivning	2	4	2	4
Andre ydelser	28	17	28	17
	<b>98</b>	<b>108</b>	<b>82</b>	<b>73</b>

## 9 Finansielle indtægter

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Renter af indestående i kreditinstitutter	23	96	1	9
Værdiregulering af gæld	3.076	8.146	0	8.146
Rente af tilgodehavender hos dattervirksomheder	-	-	2.288	2.843
Udbytte	-	-	12.207	0
Renter af udlån	17	27	0	0
Øvrige	3	31	0	30
<b>Renteindtægter fra finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet</b>	<b>3.119</b>	<b>8.300</b>	<b>14.496</b>	<b>11.028</b>
	<b>3.119</b>	<b>8.300</b>	<b>14.496</b>	<b>11.028</b>

Som følge af aftalen om at FS Property Finance A/S, subsidiært LMN Finance Limited, er forpligtet til at afgive gæld såfremt egenkapital måtte være negativ og bankaftalen i øvrigt overholdes, er der indtægtsført en værdiregulering af gæld. Der henvises til note 1.



## 10 Finansielle omkostninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Renter af gæld til kreditinstitutter	1.414	2.457	1	661
Værdiregulering af gæld	0	0	3.314	0
Rente af gæld til dattervirksomheder	-	-	5.420	2.437
Øvrige	83	32	4	32
<b>Renteomkostninger fra finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet</b>	<b>1.497</b>	<b>2.489</b>	<b>8.739</b>	<b>3.130</b>
	<b>1.497</b>	<b>2.489</b>	<b>8.739</b>	<b>3.130</b>

Koncernen og modervirksomheden har ikke indregnet finansieringsomkostninger i kostprisen for materielle aktiver 2014 og 2015.

## 11 Skat af årets resultat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Aktuel skat af årets resultat	157	0	0	0
Aktuel skat vedr. tidligere år	7	-91	0	0
Ændring i udskudt skat	-126	-599	0	0
	<b>38</b>	<b>-690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat forklares således:				
<b>Resultat før skat</b>	<b>38</b>	<b>-690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825 % (23,5 % for modervirksomhed)	6	-136	0	0
Effekt af forskel i skatteprocenter for dansk indkomst	0	0	0	0
Nedskrivning af skatteaktiv	0	-33	-1.817	-1.082
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivning	0	0	0	0
Anvendelse af ikke indregnet skatteaktiv	701	0	0	0
Skattemæssig værdi af ikke fradragsberettigede omkostninger	0	0	0	0
Skattemæssig værdi af ikke skattepligtige indtægter	-676	-521	729	0
Værdiregulering kapitalandele	0	0	1.088	1.082
Skat vedrørende tidligere år	7	0	0	0
	<b>38</b>	<b>-690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skatteprocent	<b>100,0 %</b>	<b>-100,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>

## 12 Resultat pr. aktie (EPS)

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2015	2014
Resultat pr. aktie (EUR)	0	0
Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)	0	0

Resultat pr. aktie for Koncernen er beregnet på grundlag af følgende beløb:

Beløb i EUR 1.000	2015	2014
Årets resultat	0	0
<b>Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	4.664.358	4.664.358
Gennemsnitligt antal egne aktier (stk.)	-34.128	-34.128
<b>Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.)</b>	<b>4.630.230</b>	<b>4.630.230</b>
<b>Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.), udvandet</b>	<b>4.630.230</b>	<b>4.630.230</b>

### 13 Investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2015	2014
Dagsværdi pr. 1. januar	0	102.900
Tilgange, ny erhvervelser	0	0
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	0	0
Afgange ved salg, Ejendomme	0	-26.174
Afgange ved salg, Lejligheder	0	0
Ejendomme klassificeret som bestemt for salg	0	-67.714
Årets dagsværdiregulering netto	0	-9.012
<b>Dagsværdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdi investeringsejendomme bestemt for salg pr. 31. december	0	67.714
<b>Dagsværdi investeringsejendomme i behold pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>67.714</b>
Lejeindtægter fra solgte ejendomme med igangværende salg af lejligheder	1.795	1.766
Lejeindtægter fra investeringsejendomme bestemt for salg	920	5.272
Dagsværdiregulering af aktiver bestemt for salg	-1.841	-9.012
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	0	0
Direkte driftsomkostninger, solgte ejendomme og ejendomme med igangværende salg af lejligheder	-943	-830
Direkte driftsomkostninger, investeringsejendomme bestemt for salg	-73	-834
<b>Nettoindtægter fra investeringsejendomme</b>	<b>-142</b>	<b>-3.638</b>

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er afkastkrav, normaliseret nettoindtjening samt reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Disse elementer er baseret på ledelsens skøn. Der henvises til omtalen i note 3.

Dagsværdihierarki-oplysninger	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Dagsværdi
				pr. 31.12.2015
Investeringsejendomme	-	0	-	0
Aktiver bestemt for salg	-	6.000	-	6.000
				<b>6.000</b>

Dagsværdihierarki-oplysninger	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Dagsværdi
				pr. 31.12.2014
Investeringsejendomme	-	0	-	0
Aktiver bestemt for salg	-	67.714	-	67.714
				<b>67.714</b>

Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i indeværende regnskabsår.

Omkostningerne til administratorerne beløb sig til EUR 0,1 mio. i 2015.

Der henvises til note 28 for fremtidig minimumshusleje for uopsigelige huslejekontrakter.

#### 14 Aktiver bestemt for salg

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2015	2014
<b>Investeringsjendomme bestemt for salg:</b>		
Reklassifikation fra investeringsjendomme	6.000	67.714
<b>Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg:</b>		
Gæld til kreditinstitutter	6.000	55.492

##### 2015

I noten indgår Koncernens sidste ejendom.

Gæld til kreditinstitutter er nedskrevet til værdi på lån, dvs. til værdi efter gældsftergivelse fra kreditinstitut.

##### 2014

I noten indgår alle Koncernens tilbageværende ejendomme på balancedagen inklusiv 7 ejendomme, hvor der er underskrevet salgskontrakter i 2014, men hvor ejendommene endnu ikke er overdraget til køberne.

#### 15 Andre anlæg, driftsmateriel m.v.

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Kostpris pr. 1. januar	103	111	103	111
Årets tilgang	2	0	2	0
Årets afgang	-105	-8	-105	-8
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>103</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	-95	-96	-95	-96
Årets af- og nedskrivninger	-3	-7	-3	-7
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	98	8	98	8
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>-95</b>	<b>0</b>	<b>-95</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## 16 Kapitalandele i dattervirksomheder

Beløb i EUR 1.000	Modervirksomhed	
	2015	2014
Kostpris pr. 1. januar	42.633	42.633
Tilgang	63	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>42.696</b>	<b>42.633</b>
Nedskrivninger pr. 1. januar	-21.310	-15.041
Nedskrivninger i året <sup>1)</sup>	-4.947	-6.417
Nedskrivninger vedr. afgang <sup>2)</sup>	2	148
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-26.255</b>	<b>-21.310</b>
Overført til tilgodehavende	-3.158	-6.003
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>13.283</b>	<b>15.320</b>

<sup>1)</sup> Nedskrivninger i året kan primært henføres til nedskrivninger til dagsværdi af Koncernens ejendomme, som følge af Koncernens aftale med FS Property Finance A/S om afhændelse af Koncernens ejendomme i Tyskland.

<sup>2)</sup> Nedskrivninger vedr. afgang kan henføres til likvidation af selskaber i løbet af året.

### Køb af dattervirksomhed

I 2014 er der gennemført en mindre virksomhedsovertagelse ved køb af selskabet Nordkrog Immobilien GmbH, der er komplementar i Victoria Properties A/S' datterselskab Nordkrog Immobilien Erste Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Beløb i EUR 1.000	Regnskabsmæssig værdi ved overtagelse	Dagsværdi ved overtagelse
<b>Langfristede aktiver</b>		
Immaterielle aktiver	0	0
Materielle aktiver	0	0
Tilgodehavender	13	13
Likvide beholdninger	26	26
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
Udskudt skat	0	0
Gæld og hensættelser	-15	-15
<b>Total købesum</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
Overtagne likvide beholdninger		-26
Aktiebaseret andel af købesum		0
<b>Kontant</b>		<b>-2</b>

Årets tilgang skyldes køb af minoritet samt kapitaltilskud i dattervirksomhed.

## 16 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

### Salg af dattervirksomhed

I 2014 er der gennemført en virksomhedsoverdragelse af selskabet Victoria Berlin II GmbH.

Beløb i EUR 1.000	Regnskabsmæssig værdi ved overdragelse
<b>Langfristede aktiver</b>	
Immaterielle aktiver	0
Materielle aktiver	10.000
Tilgodehavender	0
Likvide beholdninger	183
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	
Udskudt skat	-439
Gæld og hensættelser	-7.906
<b>Total salgssum</b>	<b>1.838</b>
<b>Kontant</b>	<b>1.838</b>

## 16 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Victoria Properties A/S' dattervirksomheder pr. 31. december 2015 omfatter:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
<b>Direkte ejet</b>		
VP Hamborg I ApS	København	100 %
VP Hamborg II ApS	København	100 %
VP Berlin I ApS	København	100 %
VP Berlin II ApS	København	100 %
VP Frankfurt II ApS	København	100 %
VP Frankfurt II-A ApS	København	100 %
Komplementarselskabet Kelkheim ApS	København	100 %
Victoria Properties GmbH	Berlin, Tyskland	100 %
Nordkrog Immobilien GmbH	Berlin, Tyskland	100 %
Nordkrog Immobilien Erste Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	100 %
Victoria-Flughafen Str. ApS i likvidation	*	København 94 %
Victoria-Boddin Str. ApS i likvidation	*	København 94 %
Victoria Müller Str. ApS i likvidation	*	København 94 %
Victoria-Dieffenbach Str. ApS i likvidation	**	København
Victoria-Stephan Str. ApS i likvidation	**	København
Victoria-Julius Str. ApS i likvidation	**	København
Victoria-Oker Str. ApS i likvidation	**	København
Victoria-Herrfurth Str. ApS i likvidation	**	København
Victoria-von-Essen Str. ApS i likvidation		København 100 %
Victoria Berlin III GmbH	Berlin, Tyskland	100 %
Victoria Berlin IV GmbH	Berlin, Tyskland	100 %
<b>Indirekte ejet</b>		
Frank am Westhafen GmbH & Co. KG	Hofheim, Tyskland	94 %
Victoria Hamburg I GmbH	Berlin, Tyskland	100 %
Victoria Berlin I GmbH	Berlin, Tyskland	100 %
Kelkheim K/S	København	100 %

\* der ejes yderligere 6 % kapitalandele i disse selskaber via Nordkrog Immobilien Erste Beteiligungs GmbH & Co. KG.

\*\* likvideret i 2015

## 17 Udlån

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2015	2014
Kostpris pr. 1. januar	529	586
Tilgang	0	0
Afgang	-529	-57
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>529</b>

Aktivet vedrører istandsættelse af et erhvervslejemål i ejendommen Suhrenkamp, hvor en lejer har forpligtet sig til at betale en del af istandsættelsessummen tilbage over løbetiden af kontrakten på 10 år til en årlig forrentning på 5 %. Lejeren flyttede ind 1. juli 2012 og aktivet vil således være fuldt tilbagebetalt 30. juni 2022. I forbindelse med afhændelsen af ejendommen i 2015 er udlånet solgt med.

De samlede fremtidige ydelser i henhold til kontrakten fordeler sig således:

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2015	2014
Inden for 1 år fra balancedagen	0	57
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	0	258
Efter 5 år fra balancedagen	0	271
	<b>0</b>	<b>586</b>

## 18 Tilgodehavende lejeindtægter og administrationshonorar

Der anvendes en hensættelseskonto til at reducere den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavende lejeindtægter, hvis værdi er forringet grundet tabsrisiko.

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2015	2014
Hensættelseskonto pr. 1. januar	61	632
Anvendt i året	-54	-526
Tilbageførte nedskrivninger	-3	-50
Årets hensættelser til dækning af tab	4	5
<b>Hensættelseskonto pr. 31. december</b>	<b>8</b>	<b>61</b>
<b>Årets nedskrivninger og tab indregnet i resultatopgørelsen</b>	<b>16</b>	<b>121</b>

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2015	2014
Overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender:		
Overforfaldne med op til en måned	34	26
Overforfaldne mellem en og tre måneder	45	49
Overforfaldne mellem tre og seks måneder	0	14
Overforfaldne over seks måneder	7	65
	<b>86</b>	<b>154</b>

Der foretages direkte hensættelse til tab af tilgodehavender, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet, f.eks. ved betalingsstandsning, kon-



kurs eller lignende. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealiseringsværdi. I hensættelsen pr. 31. december 2015 indgår nedskrivninger til nettorealiseringsværdi baseret på en individuel vurdering med t.EUR 8 (2014: t.EUR 61).

Der er indbetalt deposita fra lejere andragende t.EUR 39.

Der er ikke indtægtsført renteindtægter vedrørende nedskrevne tilgodehavender. Den maksimale kreditrisiko knyttet til tilgodehavende lejeindtægter svarer til den regnskabsmæssige værdi.

## 19 Andre tilgodehavender

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Tilgodehavender ved salg af ejendomme	449	114	0	0
Øvrige tilgodehavender	68	430	27	165
	<b>517</b>	<b>544</b>	<b>27</b>	<b>165</b>

Ledelsen foretager løbende vurderinger af selskabets tilgodehavender, og der foretages nedskrivninger såfremt tilgodehavenders værdi skønnes at være lavere end den bogførte værdi.

## 20 Likvide beholdninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	1.238	3.656	235	2.134
	<b>1.238</b>	<b>3.656</b>	<b>235</b>	<b>2.134</b>

Koncernens likvide beholdninger består primært af indeståender i banker.

## 21 Aktiekapital

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Aktiekapital pr. 1. januar	6.253	6.253	6.253	6.253
<b>Aktiekapital pr. 31. december</b>	<b>6.253</b>	<b>6.253</b>	<b>6.253</b>	<b>6.253</b>

Aktiekapitalen består af 4.664.358 aktier á EUR 1,3 (DKK 10) ligesom pr. 31. december 2014. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

## 22 Egne aktier

	Antal stk.		Nominal værdi	
	2015	2014	2015	2014
Egne aktier pr. 1. januar	34.128	34.128	46	46
<b>Egne aktier pr. 31. december</b>	<b>34.128</b>	<b>34.128</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2015 0,7 % egne aktier. Ved udgangen af 2014 ejede Victoria Properties A/S ligeledes 0,7 % egne aktier.

## 23 Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	0	0	0	0
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	6.979	69.922	979	14.430
	<b>6.979</b>	<b>69.922</b>	<b>979</b>	<b>14.430</b>
Gæld til kreditinstitutter forfalder til betaling således:				
Kort del af lang gæld	6.979	69.922	979	14.430
1 til 5 år	0	0	0	0
6 til 10 år	0	0	0	0
11 til 15 år	0	0	0	0
16 til 20 år	0	0	0	0
21 til 25 år	0	0	0	0
> 26 år	0	0	0	0
	<b>6.979</b>	<b>69.922</b>	<b>979</b>	<b>14.430</b>
Låneomkostninger til amortisering	0	0	0	0
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>6.979</b>	<b>69.922</b>	<b>979</b>	<b>14.430</b>

Den samlede gæld fordeler sig med t.EUR 6.000 som forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg og t.EUR 979 som kortfristede gældsforpligtelser.

Koncernen og moderselskabet har pr. 31. december følgende lån vedrørende investeringsejendomme:

Valuta	Udløb	Fast eller variabel rente	Nominal værdi		Dagsværdi	
			2015	2014	2015	2014
Euro	2016	Variabel	19.311	79.178	6.979	69.922
<b>I alt</b>			<b>19.311</b>	<b>79.178</b>	<b>6.979</b>	<b>69.922</b>

Dagsværdier er baseret på oplysninger fra de pågældende kreditinstitutter. Dagsværdien falder i niveau 2 og er opgjort på baggrund af tilbagediskonterede rente- og afdragsbetalinger. Rentesaftaler for alle indgåede låneaftaler med variabel rente er EURIBOR og CIBOR 3 måneder med tillæg af rentetillæg. Renten er pt. 6,3 %.

Koncernen og moderselskabet måler gæld vedrørende investeringsejendomme til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Som følge af aftalen med FS Property Finance A/S bliver der kun beregnet renter iht. betalingsevne. Der er pr. 31. december 2015 indtægtsført en forventet eftergivelse af gæld fra FS Property Finance andragende EUR 12,3 mio.

Koncernen og moderselskabet har ikke i regnskabsåret eller i sammenligningsåret forsømt eller misligholdt låneaftaler.

## 24 Udskudt skat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Udskudt skat pr. 1. januar	126	725	0	0
Udskudt skat af årets resultat	-126	-599	0	0
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Som specificeres således i hovedtal:</b>				
Investeringsejendomme	0	126	0	0
	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skat er indregnet således i balancen:</b>				
Udskudte skatteforpligtelser	0	126	0	0
	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudte skatteforpligtelser forventes realiseret således:</b>				
Indenfor 1 år fra balancedagen	0	126	0	0
Efter 1 år fra balancedagen	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Ikke indregnede skatteaktiver

Skatteværdi af ikke indregnede skatteaktiver fordeler sig således:

Beløb i EUR 1.000	2015
Investeringsejendomme	892
Skattemæssige underskud	9.748
Øvrige forhold	0
	<b>10.640</b>

Udskudte skatteaktiver er ikke indregnet som følge af usikkerhed om den fremtidige anvendelse.

24 Udskudt skat (fortsat)

Ændring i midlertidige forskelle i årets løb

Beløb i EUR 1.000	Koncern			Balance 31/12
	Balance 1/1	Indregnet i resultat- opgørelsen	Indregnet ved køb af virksomhed	
<b>2015</b>				
Investeringsejendomme	126	-126	0	0
Underskud fra tidligere år	0	0	0	0
	<b>126</b>	<b>-126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2014</b>				
Investeringsejendomme	1.284	-1.158	0	126
Underskud fra tidligere år	-559	559	0	0
	<b>725</b>	<b>-599</b>	<b>0</b>	<b>126</b>

Beløb i EUR 1.000	Modervirksomhed			Balance 31/12
	Balance 1/1	Indregnet i resultat- opgørelsen	Indregnet ved køb af virksomhed	
<b>2015</b>				
Investeringsejendomme	0	0	0	0
Underskud fra tidligere år	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2014</b>				
Investeringsejendomme	0	0	0	0
Underskud fra tidligere år	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I Koncernen og moderselskabet er indregnet skatteaktiver på EUR 0 mio. Ikke indregnede skatteaktiver i Koncernen udgør EUR 10,6 mio. og EUR 6,0 mio. i moderselskabet.

I ikke indregnede skatteaktiver indgår EUR 0,0 mio. der vedrører selskaber, der er i likvidation. Selskaberne forventes likvideret i 2016.

**25 Leverandørgæld**

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Leverandørgæld	134	346	45	82
	<b>134</b>	<b>346</b>	<b>45</b>	<b>82</b>

**26 Anden gæld**

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0
Øvrige gældsposter	682	1.120	47	580
	<b>682</b>	<b>1.120</b>	<b>47</b>	<b>580</b>

Den regnskabsmæssige værdi af afledte finansielle instrumenter svarer til forpligtelsernes dagsværdi, opgjort efter almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker og baseret på relevante observerbare swapkurver (niveau 2).

I forbindelse med indfrielse af gælden som følge af salg af boligejendomme pr. 31. december 2013, blev de sidste finansielle kontrakter lukket med en værdi på EUR 3,2 mio. primo januar 2014. Indfrielsen medførte et tab på EUR 0,1 mio. i tab i forhold til værdien pr. 31. december 2013.

**27 Eventualaktiver**

Som følge af usikkerhed om fremtidig anvendelse er udskudte skatteaktiver på EUR 10,6 mio. ikke indregnet, jf. note 24.

## 28 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

### Pantsætninger og garantier

For gæld til kreditinstitutter EUR 19,3 mio. før gældseftergivelse er der givet pant for EUR 10,8 mio. i investeringsejendomme, herunder investeringsejendomme bestemt for salg, der pr. 31. december 2015 har en bogført værdi på EUR 6,0 mio.

Den omfattede gæld er optaget af dattervirksomheder med moderselskabet som selvskyldner-kautionist for EUR 6,0 mio.

Herudover har moderselskabet for 2014 kautioneret for dattervirksomhedernes gæld til banker. Kautionen er maksimeret til t.EUR 50. Pr. 31. december 2014 var der ingen gæld til pågældende banker.

Moderselskabet er sambeskattet med de af Victoria Properties A/S kontrollerede danske dattervirksomheder.

### Operationelle leasingforpligtelser

I 2015 er alle kontrakter betalt og der er således ingen forpligtelser pr. 31. december 2015.

De samlede fremtidige minimumsleasingydelse i henhold til de indgåede leasingkontrakter fordeler sig således:

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Inden for 1 år fra balancedagen	0	34	0	34
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	0	5	0	5
Efter 5 år fra balancedagen	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>39</b>
<b>Minimumsleasingydelse indregnet i årets resultatopgørelse</b>	<b>37</b>	<b>204</b>	<b>37</b>	<b>113</b>

### Operationelle leasingkontrakter

Koncernen har for 2014 indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af Koncernens investeringsejendomme. Lejekontrakterne er indgået med op til 1,5 års uopsigelig-hed fra balancedagen fra såvel udlejer som lejer. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter fordeler sig således:

## 28 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser (fortsat)

### Fremtidig minimumshusleje for uopsigelige huslejekontrakter

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2015	2014
Inden for 1 år fra balancedagen	898	4.544
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	410	15.076
Efter 5 år fra balancedagen	0	18.132
	<b>1.308</b>	<b>37.752</b>

Der indgår ikke betingede lejeudgifter i resultatopgørelsen.

#### Verserende sager

Den i årsrapporterne 2013 og 2014 omtalte tvist (voldgiftssag) mellem Victoria Properties A/S og selskabets tidligere direktør Peter Westphal er afsluttet. Sagen var oprindelig anlagt af Peter Westphal med påstand om tilkendelse af erstatning for postuleret uberettiget bortvisning. Under sagen nedlagde Victoria Properties A/S påstand om erstatning som følge af Peter Westphals modtagelse af returkommission i forbindelse med gennemførelse af ombygningsarbejder på ejendomme tilhørende Koncernen. Under sagen frafaldt Peter Westphal sin påstand om betaling for uberettiget bortvisning. Victoria Properties A/S fik selvstændig dom mod Peter Westphal, idet Voldgiftstretten anså det for bevist, at Peter Westphal havde modtaget returkommission. Ved afgørelsen blev Peter Westphal pålagt at betale en erstatning til Victoria Properties A/S på t.EUR 134. Beløbet er betalt. I forlængelse af voldgiftssagen anmeldte Selskabet forholdet til Statsadvokaten for særlig økonomisk og international kriminalitet, hvor sagen fortsat efterforskes inden forventelig tiltalerejsning.

#### Sambeskatning

De sambeskattede selskaber i Victoria Properties Koncernen hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten.

## 29 Finansielle risici og finansielle instrumenter

### Kategorier af finansielle instrumenter:

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udlån	0	529	0	0
Tilgodehavende lejeindtægter	85	154	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	-	-	3.878	21.300
Andre tilgodehavender	517	470	27	192
Likvide beholdninger	1.238	3.656	235	2.134
<b>Udlån og tilgodehavender</b>	<b>1.840</b>	<b>4.809</b>	<b>4.140</b>	<b>23.626</b>
Afledte finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdning	0	0	0	0
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter samt forpligtelser vedr. salg af ejendomme	6.979	69.922	979	14.430
Leverandørgæld	134	346	45	82
Gæld til dattervirksomheder	-	-	16.382	29.919
Anden gæld	682	1.120	47	580
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>7.795</b>	<b>71.388</b>	<b>17.453</b>	<b>45.011</b>

### Politik for styring af finansielle risici

Koncernen er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Moderselskabet styrer de finansielle risici i Koncernen centralt og koordinerer Koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen følger en bestyrelsesgodkendt valuta- og rentepolitik, der opererer med, at alle valutariske og finansielle risici skal være kendte med det formål at styre den samlede risiko. Spekulation i finansielle instrumenter indgår ikke som Koncernens politik.

På hvert bestyrelsesmøde foretages løbende orientering og opfølgning af risikobilledet. Heri medtages den langsigtede finansielle udvikling i Koncernen. Herudover er der etableret en finanskomite, som direktionen løbende kan drøfte finansielle problemstillinger med.

### Likviditetsrisiko

Koncernens likviditetsrisiko består i ikke at kunne fremskaffe tilstrækkelig likviditet til at klare den løbende drift og finansiere selskabets fremtidige afvikling. På baggrund af foran nævnte aftale med FS Property Finance A/S kan egenkapitalen i Victoria Properties A/S ikke blive negativ og selskabet har dermed tilstrækkelig likviditet til den løbende drift.

Primært har kreditorer og tilgodehavender forfald indenfor 3 måneder fra balancedagen. Der henvises til note 24, Gæld til kreditinstitutter, for yderligere informationer.



## 29 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser.

Koncernens likviditetsberedskab udgør pr. 31. december 2015 EUR 1,2 mio. Likviditetsberedskabet var EUR 3,7 mio. pr. 31. december 2014.

Forfaldstidspunkter af gældsforpligtelser og andre kontraktlige forpligtelser:

2015	Pengestrømme inklusive renter				
	Regnskabs- mæssig værdi	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Gæld til kreditinstitutter	979	979	0	0	979
Leverandørgæld	134	134	0	0	134
Anden gæld, herunder finansielle instrumenter	682	682	0	0	682
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	6.000	6.000	0	0	6.000
<b>Indregnet fra balancen</b>	<b>7.795</b>	<b>7.795</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.795</b>
Operationelle leasingforpligtelser		0	0	0	0
<b>I alt</b>		<b>7.795</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.795</b>

Som følge af en egenkapital på EUR 0,0 og som følge af aftalen med FS Property Finance A/S bliver der kun beregnet renter iht. betalingsevne, hvorfor de ikke er med i ovenstående opgørelse.

2014	Pengestrømme inklusive renter				
	Regnskabs- mæssig værdi	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Gæld til kreditinstitutter	14.430	14.430	0	0	14.430
Leverandørgæld	346	346	0	0	346
Anden gæld, herunder finansielle instrumenter	1.120	1.120	0	0	1.120
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	55.492	55.492	0	0	55.492
<b>Indregnet fra balancen</b>	<b>71.388</b>	<b>71.388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>71.388</b>
Operationelle leasingforpligtelser		34	5	0	39
<b>I alt</b>		<b>71.422</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>71.427</b>

Som følge af en egenkapital på EUR 0,0 og som følge af aftalen med FS Property Finance A/S bliver der kun beregnet renter iht. betalingsevne, hvorfor de ikke er med i ovenstående opgørelse.

## 29 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

### Renterisiko og indgåede rentesikringsaftaler

Victoria Properties Koncernen har i væsentligt omfang rentebærende finansielle forpligtelser og er som følge heraf udsat for renterisici, men som følge af aftalen med FS Property Finance A/S, som er beskrevet i kapitlet Kapitalforhold, er påvirkningen af renter sat ud af kraft.

For 2014 og 2015, efter aftalen med FS Property Finance A/S, som beskrevet i kapitlet Kapitalforhold, og den efterfølgende nedlukning af moderselskabets finansielle instrumenter, er det ikke længere muligt at sikre renten.

### Modervirksomhed og Koncern pr. 31. december 2015

	Modtagen rente	Afgiven rente	Varighed	Hovedstol (EUR mio.)	Udløb
--	----------------	---------------	----------	-------------------------	-------

Der er ingen finansielle instrumenter i moderselskabet og Koncernen pr. 31. december 2015 og pr. 31. december 2014.

Koncernens bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår og er variabelt forrentede. Der er ikke væsentlige renterisici på øvrige finansielle instrumenter.

Som følge af aftalen med FS Property Finance A/S om eftergivelse af gæld såfremt egenkapitalen i Koncernen er negativ vil en ændring i renteniveauet ikke påvirke moderselskabets eller Koncernens egenkapital eller resultat for året 2015, som i 2014.

## 29 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

### Valutarisiko

Koncernens pengestrømme er i det væsentligste i EUR, herunder er alle Koncernens ejendomme beliggende i Tyskland, og Koncernens gæld hos kreditinstitutter er optaget i EUR. Det er ledelsens vurdering, at Koncernen ikke er eksponeret over for væsentlige valutarisici.

### Kreditrisiko

Koncernens kreditrisici knytter sig til lejetilgodehavender. Der vurderes ikke at være væsentlige kreditrisici på andre tilgodehavender. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende enkelte lejere eller samarbejdspartnere.

Koncernen indgår ikke rentesikringsaftaler for nærværende grundet aftalen med FS Property Finance A/S.

### Kapitalstruktur

Koncernens kapitalstruktur består af indeståender hos og gæld til kreditinstitutter samt egenkapitalen, herunder aktiekapital, bundne og frie reserver.

Kapitalstrukturen opgøres for Koncernen som helhed, og der er således ikke opsat operationelle mål eller politikker isoleret for moderselskabet.

Den eksterne finansieringsandel kan pr. balancedagen opgøres således:

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2015	2014
Gæld til kreditinstitutter	6.979	69.922
Likvide beholdninger	-1.238	3.656
Nettogæld	5.741	66.266
Egenkapital	0	0
Ekstern finansieringsandel	100 %	100 %

### 30 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Victoria Properties A/S.

Nærtstående parter anses som værende selskaber i Victoria Properties-koncernen, ledelsen og bestyrelsen i Victoria Properties A/S samt selskaber kontrolleret af disse.

Oversigt over forbindelser med direkte og indirekte ejede dattervirksomheder fremgår af note 17.

Nedenfor ses en oversigt over transaktioner med nærtstående parter, disse er indgået på markedsvilkår.

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
<b>Ledelse og bestyrelse</b>				
Bestyrelsesmedlem Sebastian Christmas Poulsen:				
Bech-Bruun, advokathonorarer	-23	-47	-20	-47
Administrerende direktør Frank Hansen:				
KR 362 ApS, regnskabsmæssig assistance, kontorhold m.v.	-36	-13	-36	-13
Salg af driftsmidler, kopimaskine m.v.	-3	0	-3	0

Der henvises desuden til note 6, hvor vederlag til ledelsen i Victoria Properties A/S fremgår.

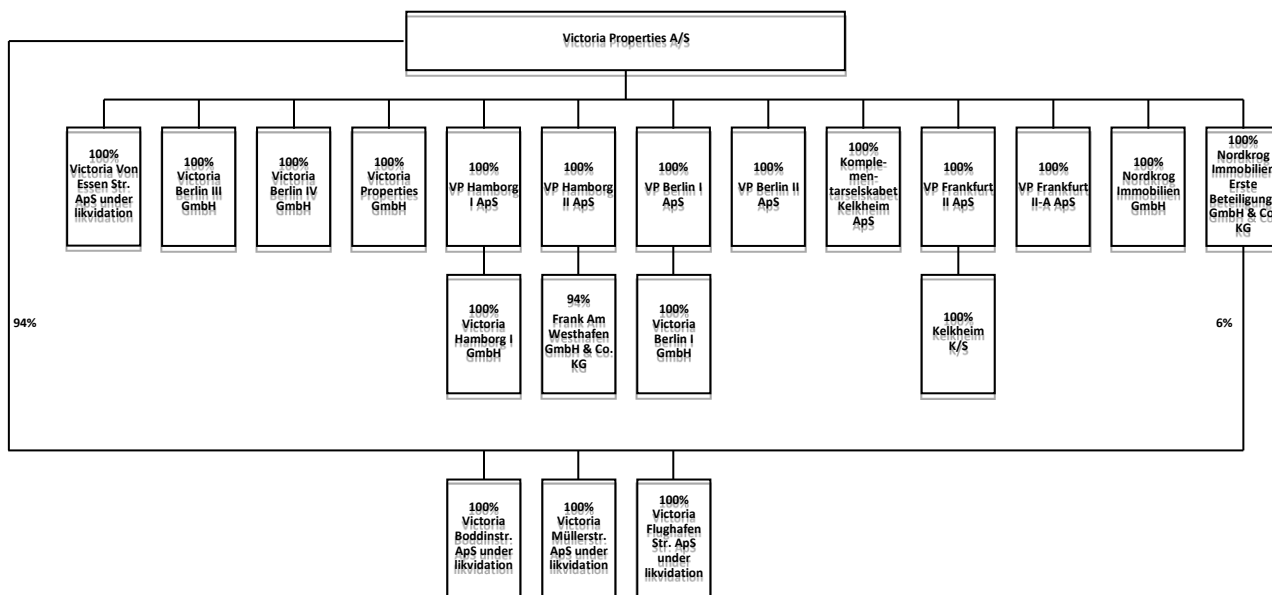
#### Modervirksomhed

Beløb i EUR 1.000	2015	2014
Management Fee	218	570
Koncernmellemværender, renteindtægter	2.288	2.843
Koncernmellemværender, renteomkostninger	-5.420	-2.437
Koncernmellemværender, tilgodehavender	3.878	27.303
Koncernmellemværender, forpligtelser	-16.382	-29.919

Transaktioner med dattervirksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis.

# KONCERNOVERSIGT

Pr. 31. december 2015



Victoria Properties A/S  
Bredgade 30  
1260 København K

Tlf. 70 27 01 99  
info@victoriaproperties.dk  
CVR 55 66 00 18

## Bestyrelse

Direktør Peter Winther, formand  
Advokat Sebastian Christmas Poulsen, næstformand  
Direktør Bendt Wedell  
Direktør Lars Johansen  
Direktør Lars Thylander

## Direktion

Administrerende direktør, advokat Frank Hansen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Advokat

Bech-Bruun  
Langelinie Allé 35  
2100 København Ø

Generalforsamling afholdes torsdag den 28. april 2016  
kl. 10:00 hos advokatfirma Bech-Bruun  
Langelinie Allé 35, 2100 København Ø

## OVERSIGT OVER KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Pr. 31. december 2015

---

Oversigt over koncernens ejendomsportefølje

Aktiver bestemt for salg

Adresse	By	M <sup>2</sup> i alt	M <sup>2</sup> i alt			Lejemål i alt			
			M <sup>2</sup> Bolig	M <sup>2</sup> Erhverv	M <sup>2</sup> Øvrige	Lejemål I alt	Bolig Lejemål	Erhvervs Lejemål	Øvrige lejemål
Walter-Hallstein-Str. 3,5,7 Konrad-Adenauer-Ring 21	65197 Wiesbaden	9.698	0	9.673	25	182	0	11	171
<b>Total</b>		<b>9.698</b>	<b>0</b>	<b>9.673</b>	<b>25</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>171</b>