

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

27. august 2015

Sendt via OMX indberetningssystem

## **Selskabsmeddelelse nr. 7 – 2015**

Bestyrelsen har i dag godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2015.

### **Resumé for 1. halvår 2015**

- Driften af selskabets ejendomme er forløbet som forventet.
- Der er i perioden solgt 28 lejligheder i Joker. Heraf er salg af 15 lejligheder tinglyst, afregnet og indregnet i 1. halvår 2015.
- Der er i perioden solgt 2 parceller beliggende i Normandiet. Salget er sket til den bogførte værdi pr. 31. december 2014. Der er herefter 11 parceller tilbage.
- Resultatet før skat for perioden på 86 tEUR er 137 tEUR mindre end sidste år. Perioderesultatet er påvirket af, at der kun er en lejekontrakt med SAP Location, der omfatter en ejendom, mod to ejendomme sidste år. Dette har medført reducerede lejeindtægter i forhold til sidste år. Endvidere er der afholdt større ejendomsomkostninger end forventet.
- Resultatet efter skat er negativt med 31 tEUR og 193 tEUR mindre end sidste år. Resultatet for perioden er, primært som følge af større ejendomsomkostninger og tidsforskydning i udskudt skat, samlet mindre end forventet.
- For 2015 forventes et positivt resultat, før værdireguleringer af ejendomme og før skat, som er i intervallet 100-150 tEUR.

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

## Hoved- og nøgletal for koncernen

tEUR	1. halvår 2015	1. halvår 2014	2014
<b>Hovedtal</b>			
Nettoomsætning	1.527	1.557	4.900
Resultat af primær drift	-133	54	-309
Værdiregulering af ejendomme	8	30	778
Resultat af finansielle poster	211	139	344
Resultat før skat	86	223	753
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>-31</b>	<b>162</b>	<b>920</b>
<b>Balance</b>			
Langfristede aktiver	14.077	16.424	13.988
Kortfristede aktiver	2.633	2.152	3.142
<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.710</b>	<b>18.576</b>	<b>17.130</b>
Selskabskapital	4.704	4.704	4.704
<b>Egenkapital</b>	<b>15.718</b>	<b>14.991</b>	<b>15.749</b>
Langfristede forpligtelser	870	1.210	799
Kortfristede forpligtelser	122	2.375	582
<b>Pengestrøm</b>			
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-301	-78	-456
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	525	869	3.022
Heraf til investering i materielle aktiver	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-238	-850	-2.520
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>-14</b>	<b>-59</b>	<b>46</b>
<b>Nøgletal</b>			
Resultat og udvandet resultat pr. aktie, EUR	-0,1	0,3	1,5
Indre værdi pr. aktie, EUR	25	24	25
Egenkapitalandel (soliditet)	94%	91%	92%
Egenkapitalforrentning	0%	1%	6%
<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

”Resultat samt udvandet resultat pr. aktie, EUR” er beregnet i overensstemmelse med IAS 33 (Indtjening pr. aktie). Øvrige nøgletal er beregnet efter Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

## **Ledelsesberetning**

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

#### **Periodens resultat**

Koncernen har i perioden realiseret et resultat før skat på 86 tEUR, hvilket er 137 tEUR mindre end sidste år. Perioderesultatet er påvirket af, at der kun er en lejekontrakt med SAP Location, der omfatter en ejendom, mod to ejendomme sidste år. Dette har medført reducerede lejeindtægter i forhold til sidste år. Endvidere er der afholdt større ejendomsomkostninger end forventet. Resultatet efter skat er negativt med 31 tEUR og 193 tEUR mindre end sidste år. Resultatet for perioden er, primært som følge af større ejendomsomkostninger og tidsforskydning i udskudt skat, samlet mindre end forventet.

#### **Driften og investeringer**

Koncernens investeringsejendomme består af Baccara I og Joker begge beliggende i det franske skisportsområde La Plagne – betegnet Paradiski.

For Baccara I's vedkommende er der indgået gensidig uopsigelig lejekontrakt med SAP Location frem til oktober 2022. Fra oktober 2018 til 2022 er der indgået aftale med SAP Invest om successivt salg af lejlighederne over en 5-årig periode og lejen reduceres i takt med at salgene af lejligheder gennemføres.

For Joker's vedkommende forventes de resterende 54 lejligheder solgt over de næste par år. I 2. kvartal af 2015 er der solgt 28 lejligheder. Heraf er salg af 15 lejligheder tinglyst, afregnet og indregnet i 1. halvår 2015.

I byggeprojektet i Normandiet er der solgt 2 parceller til bogført værdi. De sidste 11 parceller er sat til salg i ubebygget stand.

I forbindelse med tinglysning af salg af lejlighederne har de franske skattemyndigheder tilbageholdt fransk skat på i alt 1.314 tEUR. Salget af lejlighederne vil medføre skattebetaling i Frankrig på 325 tEUR i 2014 og en estimeret skattebetaling for 1. halvår 2015 på 46 tEUR. Koncernen har således tilgodehavende fransk skat på 943 tEUR, hvor 654 tEUR forventes udbetalt i løbet af efteråret 2015.

#### **Finansielle forhold og risici**

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

Mellemregningen mellem HMJ Group og Victor International A/S er senest maksimeret til 6,5 millioner EUR, men er pr. 30/6 med bestyrelsens viden midlertidigt trukket op til 6.610 tEUR. Træk på mellemregning forventes senest nedbragt til anførte maksimum ved rapportering til fondsbørsen for 3. kvartal.

Bestyrelsen anser mellemregning inkl. overtræk for dækket af eksisterende sikkerhed.

Finansieringen vedrørende ejendommene forfaldt til betaling i september 2014. Der blev indgået aftale med banken om at restgælden blev endeligt afviklet i forbindelse med salget af 3 lejligheder i Joker. Restgælden er afviklet i 2. kvartal 2015.

Der er som tidligere oplyst givet salgsmagt til Finansiell Stabilitet – som nu er overdraget til Promontoria 111 – til eventuelt tvangssalg af ejendomme, såfremt hovedaktionæren HMJ Group måtte misligholde nuværende eller kommende aftaler om kreditfaciliteter. I givet fald vil provenuet ved dette salg tilfalde Victor International A/S, og kan først tilkomme HMJ Group efter beslutning om udlodning af udbytte. Bestyrelsen i Victor International A/S er vidende om, at der mellem hovedaktionæren og Promontoria 111 er indgået aftale om en forlængelse af kreditfaciliteter for HMJ Group frem til november 2015. Bestyrelsen i Victor International A/S forventer fortsat ikke, at salgsmagten vil blive taget i brug.

### **Generelle risici**

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

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

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

### **Begivenheder efter periodens afslutning**

Der er efter periodens afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for delårets resultat og koncernens finansielle stilling.

### **Regnskabsaflæggelse**

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

### **Corporate Governance**

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

Det er ledelsens hensigt løbende at følge udviklingen på dette område og internt sikre, at selskabet så vidt muligt lever op til de gældende krav. Selskabets ledelse bestræber sig på at efterleve de etiske og moralske normer, som rapportens anbefalinger er baseret på. Der henvises i øvrigt til selskabets årsrapport for 2014, samt selskabets hjemmeside.

### **Fremtiden**

Hovedaktionæren HMJ Group har som oplyst i forbindelse med regnskabet for 1. kvartal 2015 orienteret bestyrelsen om, at der forventes fremsat indløsningstilbud til minoritetsaktionærer i 2. halvår 2015 samt at indfrielseskursen forventes højst at svare til den senest handlede kurs pr. 27. maj 2015.

For 2015 forventes et aktivitetsniveau, som afspejler, at koncernen planlægger at sælge de resterende 11 parceller i byggeprojektet i Normandiet samt fortsætte salg af de resterende 54 lejligheder i Joker. På baggrund af dette og de markedsmæssige vurderinger forventes et resultat for indeværende år, før værdireguleringer af investeringsejendomme og før skat, som er i intervallet 100-150 tEUR.

Reguleringer i investeringsejendommenes værdi i op- eller nedadgående retning vil have resultatmæssig virkning. Det er selvsagt vanskeligt at forudsige disse eventuelle ændringer, men ledelsen vurderer på baggrund af den indgåede aftale om successivt salg af Baccara I samt den aktuelle markedssituation, at investeringsejendommenes værdi ikke vil ændre sig væsentligt i de kommende år. Der forventes for indeværende år kun en beskedent værdiændring.

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

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2015 for Victor International A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2015.

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

København, den 27. august 2015

Direktion:

---

Henrik Meisner-Jensen

Bestyrelse:

---

Anders Jørgen Hillerup  
Formand

---

Jakob Lund Poulsen

---

Henrik Meisner-Jensen

## Koncerntotalindkomstopgørelse

tEUR	Note	1. halvår 2015	1. halvår 2014	2. kvartal 2015	2. kvartal 2014
Nettoomsætning		1.527	1.557	1.369	243
Vareforbrug		-1.443	-1.349	-1.329	-173
<b>Bruttoresultat</b>		84	208	40	70
Administrationsomkostninger		-217	-154	-106	-78
<b>Resultat af primær drift</b>		-133	54	-66	-8
Værdiregulering af investeringsejendomme		8	30	8	30
Finansielle indtægter		214	179	112	92
Finansielle omkostninger		-3	-40	-3	-17
<b>Resultat før skat</b>		86	223	51	97
Skat af periodens resultat	5	-117	-61	-117	-61
<b>Periodens resultat</b>		-31	162	-66	36
Anden totalindkomst		0	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>		-31	162	-66	36

## Koncernbalance

tEUR	Note	30/6 2015	30/6 2014	31/12 2014
<b>AKTIVER</b>				
<b>Langfristede aktiver</b>				
<b>Materielle aktiver</b>				
Investeringsjendomme		7.467	10.976	8.119
<b>Andre langfristede aktiver</b>				
Udlån til koncernforbundet selskab	4	6.610	5.448	5.869
<b>Langfristede aktiver i alt</b>				
		14.077	16.424	13.988
<b>Kortfristede aktiver</b>				
<b>Varebeholdninger</b>				
Projekter til videresalg	3	220	450	298
<b>Tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende fra salg		0	0	206
Tilgodehavende selskabsskat		943	725	651
Andre tilgodehavender		351	295	247
		1.294	1.020	1.104
<b>Aktiver bestemt for salg</b>				
Investeringsjendomme		1.045	682	1.652
<b>Likvide beholdninger</b>				
Likvide beholdninger		74	0	88
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>				
		2.633	2.152	3.142
<b>AKTIVER I ALT</b>				
		16.710	18.576	17.130



## Koncernbalance

tEUR	Note	30/6 2015	30/6 2014	31/12 2014
<b>PASSIVER</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Selskabskapital		4.704	4.704	4.704
Overført resultat		11.014	10.287	11.045
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>15.718</u>	<u>14.991</u>	<u>15.749</u>
<b>Forpligtelser</b>				
<b>Langfristede forpligtelser</b>				
Udskudt skat	5	870	1.210	799
<b>Kortfristede forpligtelser</b>				
Bankgæld		0	17	0
Prioritetsgæld		0	1.500	0
Anden gæld		122	449	344
		<u>122</u>	<u>1.966</u>	<u>344</u>
<b>Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg</b>		<u>0</u>	<u>409</u>	<u>238</u>
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<u>122</u>	<u>2.375</u>	<u>582</u>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<u>992</u>	<u>3.585</u>	<u>1.381</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>16.710</u></u>	<u><u>18.576</u></u>	<u><u>17.130</u></u>

## Koncernegenkapitalopgørelse

tEUR	Akte- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2014</b>	4.704	10.125	14.829
Periodens totalindkomst 1. januar – 30. juni 2014	0	162	162
<b>Egenkapital 30. juni 2014</b>	4.704	10.287	14.991
 <b>Egenkapital 1. juli 2014</b>	 4.704	 10.287	 14.991
Periodens totalindkomst 1. juli – 31. december 2014	0	758	758
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	4.704	11.045	15.749
 <b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	 4.704	 11.045	 15.749
Periodens totalindkomst 1. januar – 30. juni 2015	0	-31	-31
<b>Egenkapital 30. juni 2015</b>	4.704	11.014	15.718

## Koncernpengestrømsopgørelse

tEUR	1. halvår 2015	1. halvår 2014
Resultat af primær drift	-133	54
Ændringer i driftskapital	-43	125
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	-176	179
Renteindtægter, modtaget	214	179
Renteomkostninger, betalt	-3	-41
Pengestrøm fra ordinær drift før skat	35	317
Betalt selskabsskat	-336	-395
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-301</b>	<b>-78</b>
Salg af investeringsejendom	1.266	1.293
Udlån til koncernforbundet selskab	-741	-424
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>525</b>	<b>869</b>
Afdrag på langfristede forpligtelser	-238	-850
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-238</b>	<b>-850</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>-14</b>	<b>-59</b>
Likvider, primo	88	42
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>74</b>	<b>-17</b>

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

## **Noter**

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

#### Generelt

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2014.

### **Note 2 – Skøn og estimater**

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

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

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

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

Udlån til koncernforbundet selskab, der p.t. er forrentet med 6,8% p.a., udgør 6.610 tEUR pr. 30. juni 2015 (31. december 2014: 5.869 tEUR). Der er stillet sikkerheder for dette udlån.

### **Note 5 – Skat**

Periodens resultat medfører en skatteomkostning på 117 tEUR (2014: 167 tEUR), heraf vedrører 46 tEUR aktuel skat (2014: 325 tEUR) og 71 tEUR (2014: 492 tEUR) regulering i udskudt skat.

Selskabet har udskudte skatteaktiver, der ikke indregnes i balancen på netto 888 tEUR (31. december 2014: 839 tEUR).