

VICTORIA PARK AB

DELÅRSRAPPORT 2017 JANUARI – SEPTEMBER

- Intäkterna ökade med 33 procent till 786 Mkr (589).
- Förvaltningsresultatet ökade med 50 procent till 256 Mkr (171), motsvarande 1,06 kr per aktie (0,75).
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 330 Mkr (677), motsvarande 5,45 kr per aktie (2,75).
- Substansvärdet ökade med 53 procent till 26,64 kr per aktie (17,40).
- 570 lägenheter i Örebro och Göteborg tillträdde.

Victoria Park AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder på tillväxtorter i landet. Victoria Parks fastighetsbestånd hade den 30 september 2017 ett marknadsvärde om 14,6 Mdkr (10,7).



VICTORIA PARK®



Eskilstuna

Kvartalet juli-september i korthet

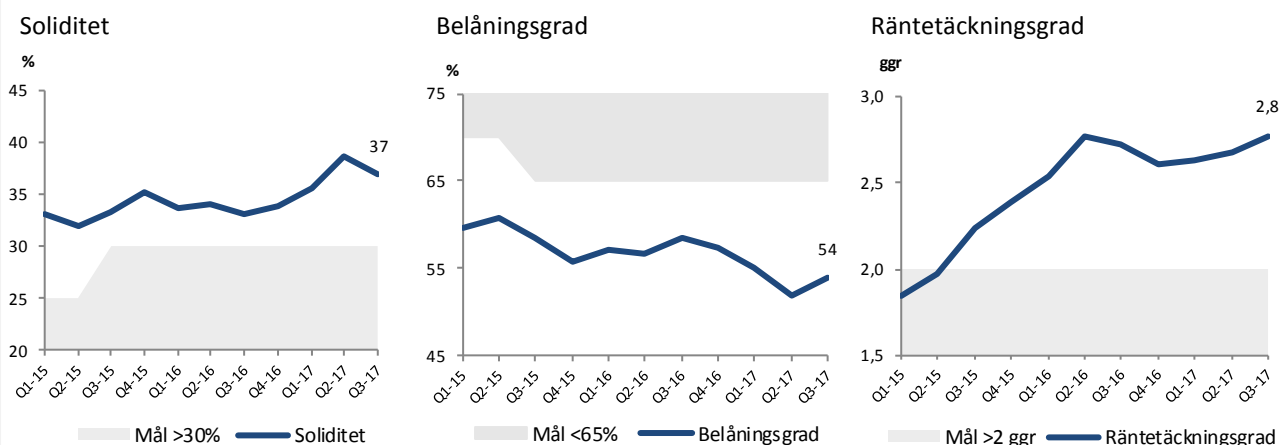
- Intäkterna ökade med 21 procent till 267 Mkr (221).
- Förvaltningsresultatet ökade med 37 procent till 96 Mkr (70), motsvarande 0,40 kr per aktie (0,31).
- Resultatet efter skatt uppgick till 170 Mkr (179), motsvarande 0,68 kr per aktie (0,72).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 50 procent till 111 Mkr (74).
- Substansvärdet ökade med 53 procent till 26,64 kr per aktie (17,40).
- Belåningsgraden uppgick till 53,9 procent (58,5).
- 396 lägenheter i Örebro tillträdde den 1 september.
- 172 lägenheter i Göteborg tillträdde den 30 september.

Efter perioden

- Den 2 oktober tillträdde 1 660 lägenheter i Malmö genom förvärv av ett intressebolag, som till 25 procent ägs av Victoria Park, med syfte att förverkliga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah.

	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2017 Rullande 12 mån okt-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Intäkter, Mkr	267	221	786	589	1 028	832	622
Driftsnetto, Mkr	157	126	436	311	543	419	314
Förvaltningsresultat, Mkr	96	70	256	171	305	220	155
Resultat efter skatt, Mkr	170	179	1 330	677	1 870	1 217	1 240
Resultat per aktie, kr	0,68	0,72	5,45	2,75	7,66	5,20	5,29
Substansvärde per aktie, kr	26,64	17,40	26,64	17,40	26,64	20,08	13,41
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, Mkr	111	74	273	178	325	230	162
Soliditet, %	36,8	33,0	36,8	33,0	36,8	33,8	35,1
Belåningsgrad, %	53,9	58,5	53,9	58,5	53,9	57,3	55,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,8	2,7	2,8	2,6	2,4

Finansiella mål och måluppfyllnad



VD Peter Strand har ordet:

Effektiv förädlingsmodell med betydande samhällsvinster

- » Hög renoveringstakt och fortsatt starkt marknadsklimat.
- » Attraktivare bostadsområden genom förtätningsprojekt.
- » Tillträdde 570 lägenheter i Örebro och Göteborg.
- » Substansvärdet ökade med 53 procent till 26,64 kronor.

Fortsatt mycket stor efterfrågan på hyresrätter

Färsk statistik visar att prisutvecklingen på bostadsrätter stannat av. Branschbedömare menar att den pågående byggboomen är en av anledningarna samt myndigheters ambition att införa nya regler i syfte att kyla av bostadsmarknaden. Detta gäller framför allt Stockholms innerstad där många och mer exklusiva lägenheter är i produktion. Bostadsbristen kvarstår dock runt om i landet. På vår marknad råder fortsatt stort tryck, inte minst vad avser efterfrågan på våra nyrenoverade lägenheter med en hyresnivå som når en bred målgrupp. Befintlig vakans förklaras endast av omflyttning och efterfrågan på hyresrätter överstiger generellt sett vid utbudet.

Hög renoveringstakt skapar värde

Även under det tredje kvartalet har vi haft en hög renoveringstakt. 283 lägenheter har renoverats och färdigställts under kvartalet, vilket innebär 849 stycken hittills i år, jämfört med 653 stycken de första nio månaderna 2016. Efter fjolårets och nu genomförda förvärv har vi en fortsatt betydande förädlingspotential i beståndet, då andelen renoverade lägenheter endast uppgår till cirka 25 procent. Vår kraftigt ökade renoveringstakt stärker kontinuerligt intjäningsförmågan och bidrar till fortsatt substansvärdetillväxt.

Stora samhällsvinster

Då vi under de senaste åren byggt upp en betydande fastighetsportfölj, blir en effektiv och skalbar förvaltning allt viktigare för ökad intjäning. Vi arbetar strukturerat inom detta område, samt med en social dimension. Under våren lät vi en extern nationalekonom analysera våra bostadssociala insatser hittills. Rapporten som presenterades i Almedalen, och som finns i sin helhet på vår hemsida www.victoriapark.se/bolaget, påvisar att ett brutet "utanförskap" har företagsekonomiska värden samtidigt som stor samhällsnytta skapas, inte minst för kommuner.

Fortsatt god värdeutveckling

Förutom en effektiv och proaktiv förvaltning bidrar den höga renoveringstakten till fortsatt god värdeutveckling. Per bokslutsdag har en intern värdering genomförts med samma avkastningskrav som halvårets externa värdering. Värdeökningen under kvartalet uppgick till 126 Mkr, vilket ger ett totalt värde om 14,6 Mdkr i vårt fastighetsbestånd. Substansvärdet har därmed under den senaste tolv månaders perioden ökat med hela 53 procent till 26,64 kronor.

Potential i förtätningsprojekt

Vi bedriver även förtätningsprojekt med ambition att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter för bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. För närvarande bedöms den totala förtätningspotentialen till drygt 220 000 BTA kvm, omfattande över 3 000 lägenheter, fördelat på kategorierna byggklar mark, pågående planprocess samt framtagning av ny detaljplan. Vi bedömer även att vid sidan om själva förtätningspotentialen finns en betydande uppsida i form av att hela områdets attraktionskraft höjs genom dessa aktiviteter.

Tillträde av 570 lägenheter

Under kvartalet har vi tillträtt 396 lägenheter i Örebro respektive 172 lägenheter i Göteborg. De båda bestånden är fullt uthyrda med en genomsnittlig hyra om knappa 1 000 kronor per kvadratmeter. Genom förvärvet i Örebro etablerar vi oss på ännu en geografisk marknad – tillika vår tolfte stad.

Merparten av lägenheterna är orenoverade och har en omflyttningshastighet i paritet med Victoria Parks befintliga bestånd, vilket passar vår affärsmodell med värdeskapande investeringar genom rullande ROT utmärkt. Förvärven finansieras genom befintlig kassa samt genom upptagande av nya lån, i enlighet med bolagets policy. Belåningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 54 procent. Ett av Victoria Parks finansiella mål är att upprätthålla en långsiktig belåningsgrad om högst 65 procent, vilket med marginal nås.

Vi arbetar oavbrutet med att identifiera och genomföra fler förvärv som passar in i vår modell, och träffar regelbundet representanter för både kommunala och privata aktörer i detta syfte.

Sammantaget vidimerar utvecklingen under det tredje kvartalet att vår affärsmodell med värdeskapande investeringar är framgångsrik och vi ser fram emot att fortsätta på inslagen väg samt att ytterligare expandera för att nå vårt långsiktiga mål om en fastighetsportfölj om 20 miljarder.

Malmö den 24 oktober 2017

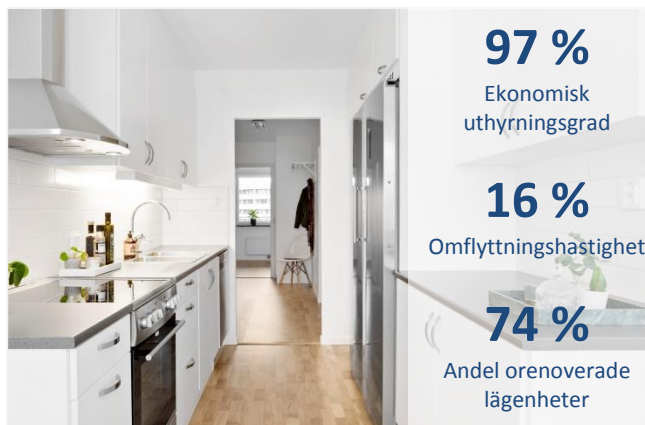
Peter Strand, Verkställande direktör

Fastighetsbestånd

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2017 till 1 062 000 kvm (942 000), fördelat på 13 425 lägenheter, med ett marknadsvärde om 14,6 Mdkr (10,7), varav 236 Mkr (0) avser byggrätter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent (96,8) och återstående vakans utgörs i huvudsak av outhyrda parkeringsplatser och omflyttningssvaks.

Omflyttningssvakansen uppstår i samband med att renovering av befintligt bestånd sker med så kallad rullande ROT. Det innebär att lägenheterna renoveras allteftersom hyresgästerna säger upp sina lägenheter och flyttar ut, varvid renovering pågår i fyra till sex veckor innan ny hyresgäst flyttar in. Under renoveringsperioden redovisas lägenheten som vakant.

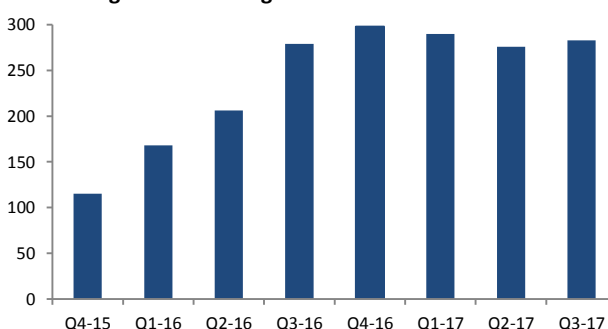


Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 3 519 lägenheter av beståndets 13 425 lägenheter renoverats med påföljande hyresjustering. Under kvartalet har 283 lägenheter renoverats i samband med omflyttning och totalt 849 lägenheter hittills i år.

Victoria Park har som mål att standardhöja samtliga lägenheter i beståndet i samband med omflyttning. Med en genomsnittlig omflyttningshastighet om 16 procent och kvarvarande potential på 74 procent kommer investerings-takten vara fortsatt hög framöver. Per bokslutsdatum är ytterligare 351 lägenheter beslutade att renoveras jämfört med 352 vid utgången av föregående kvartal.

Renoveringstakt i antal lägenheter



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 427 Mkr (365) investerats i fastighetsbeståndet. De huvudsakliga investeringarna är hyresdrivande men det genomförs även investeringar med fokus på att sänka energiförbrukningen.

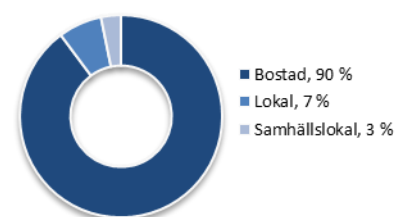
Fastighetsportföljen inklusive byggrätter har under året förändrats enligt tabell bredvid.

	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Mkr			
Ingående värde fastighetsbestånd	12 301	7 372	7 372
Varav avser tillgångar som innehas för försäljning		-27	-27
Investeringar i befintliga fastigheter	427	365	516
Förvärv	505	2 693	3 523
Försäljningar		-348	-348
Orealiserade värdeförändringar	1 375	659	1 265
Utgående värde fastighetsbestånd	14 608	10 714	12 301

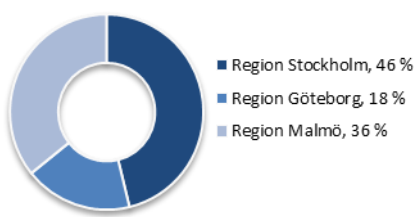
Fastighetsbestånd per den 30 september 2017

Förvaltningsregioner	Antal		Antal renoverade lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm			Hyresvärde		Hyres-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Omflyttningshastighet, %
	Fast.	Lgh.		Totalt	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Region Stockholm	97	6 019	1 648	491	463	28	522	1 063	501	95,9	16
Region Göteborg	17	2 360	332	189	153	36	202	1 071	199	98,1	12
Region Malmö	103	5 046	1 539	382	338	44	404	1 058	396	97,8	16
Totalt	217	13 425	3 519	1 062	954	108	1 129	1 062	1 095	97,0	16

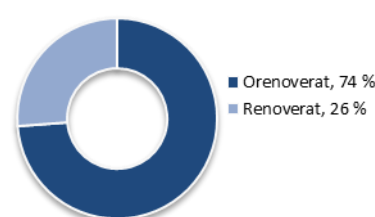
Uthyrbar yta, %



Hyresvärde per per region, %



Andel orenoverade lgh, %



Förtätningsprojekt

Vid sidan av värdeskapande investeringar och social förvaltning bedrivs förtätningsprojekt på befintlig mark för ökad uthyrbar yta och attraktivare områden. Ambitionen är att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter för bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Förtätningsprocessen sker i olika faser och kan löpa under flera år, varför det är viktigt att det sker i nära samarbete med kommuner och andra intressenter.

För närvarande bedöms Victoria Parks totala förtätningspotential till 222 000 BTA kvm, omfattande 3 050 lägenheter, fördelat på kategorierna byggklar mark, pågående planprocess samt framtagning av ny detaljplan.



I Linköping bedrivs planprocesser om att bygga 570 lägenheter, fördelat på flera varierade huskroppar på befintliga och outnyttjade parkeringsytor.

Förteckning över aktuella förtätningsprojekt per den 30 september 2017

Region	Kommun	Antal lgh	BTA kvm	Kategori
Göteborg	Borås	30	1 750	Byggklar mark
Göteborg	Göteborg	146	11 500	Byggklar mark
Göteborg	Göteborg	100	6 500	Byggklar mark
Stockholm	Stockholm	176	16 000	Byggklar mark
Malmö	Växjö	32	2 500	Byggklar mark
Totalt Byggklar mark		484	38 250	
Stockholm	Eskilstuna	500	30 000	Planprocess pågår
Malmö	Karlskrona	200	12 000	Planprocess pågår
Stockholm	Linköping	570	50 000	Planprocess pågår
Totalt Planprocess pågår		1 270	92 000	
Stockholm	Eskilstuna	650	45 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Eskilstuna	190	15 000	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Kristianstad	30	2 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Linköping	200	15 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Linköping	100	6 500	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Nyköping	30	2 000	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Växjö	96	6 500	Ny detaljplan erfordras
Totalt Ny detaljplan erfordras		1 296	92 000	
Totalt Förtätningsprojekt		3 050	222 250	



I Göteborg projekteras en första etapp om 146 nya lägenheter på befintlig mark och inom gällande detaljplan. Bygglovsansökan är inlämnad.



I slutet av 2016 vann detaljplan i Stockholm laga kraft omfattande 176 lägenheter och lokaler på markplan, fördelat på flera huskroppar. Programhandling pågår.

Kvartalet 1 juli-30 september 2017

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden juli-september 2017. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

Driftsnetto

Intäkterna har under kvartalet ökat till 267 Mkr (221). Ökningen förklaras främst av nya bestånd som tillträtts i Växjö och Nyköping, fortsatt hög investeringstakt, genomförd bruksvärdering i Eskilstuna samt generella hyreshöjningar som landat i intervallet 0,6-1,1 procent.

Under kvartalet har totalt 283 lägenheter renoverats i samband med omflyttning och därutöver har tillvalsuppgraderingar genomförts.

Kostnaderna uppgick till -110 Mkr (-95) och har ökat främst med anledning av ett större fastighetsbestånd.

Driftsnettot för kvartalet uppgick till 157 Mkr (126), vilket för förvaltningsverksamheten ger en överskottsgrad på 59,6 procent (58,2).

Resultat

Administrationskostnader uppgick till -16 Mkr (-16), och hänförs till högre personal- och operativa kostnader kopplat till de förvärv som genomfördes under 2016 medan motsvarande period föregående år påverkades av en engångskostnad om -2 Mkr för organisatorisk omstrukturering.

Finansnettot uppgick under kvartalet till -45 Mkr (-40). Kostnadsökningen hänförs främst till nyupplåning i samband med förvärven i Nyköping och Växjö som tillträdades i slutet av 2016 samt refinansiering av befintliga lån.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 96 Mkr (70), vilket motsvarar 0,40 kr (0,31) per stamaktie.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 126 Mkr (135). Den positiva värdeförändringen drivs av ökat hyresvärde genom koncernens värdehöjande investeringar. Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum internvärderats. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,4 procent, vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartals externa värdering.

Skattekostnaden uppgick under kvartalet till -47 Mkr (-11) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av fastigheter och derivat samt förändring av koncernens aktiverade skattemässiga underskott.

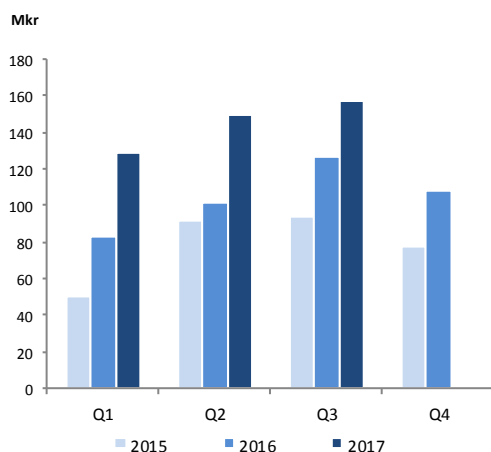
Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 170 Mkr (179), vilket motsvarar 0,68 kr (0,72) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under kvartalet om -5 Mkr (-5).

Övrigt

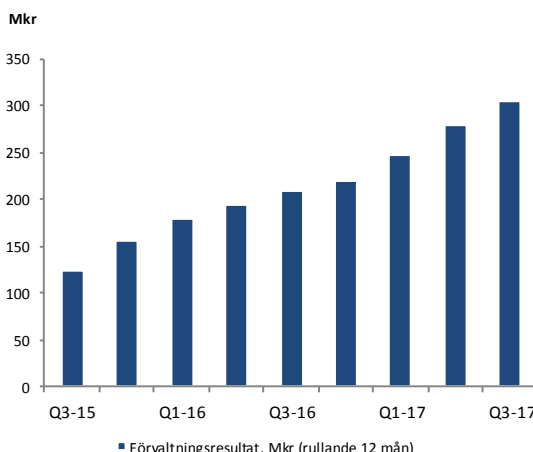
Under kvartalet har 570 lägenheter i Örebro och Göteborg tillträtts.

I juli publicerades en extern rapport där Victoria Parks bostadssociala insatser hittills analyserats. Rapporten som presenterades i Almedalen, och som finns i sin helhet på www.victoriapark.se/bolaget, påvisar betydande samhälls-ekonomiska vinsterna av ett brutet "utanförskap".

Driftsnettoutveckling



Utveckling av förvaltningsresultat



Perioden 1 januari-30 september 2017

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari-september 2017. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

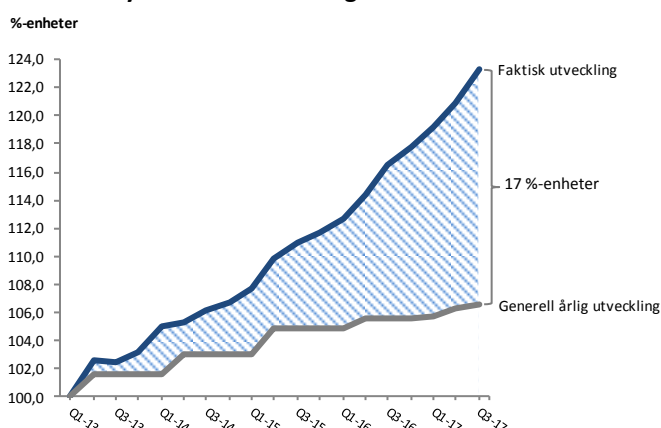
Intäkter

Periodens intäkter uppgick till 786 Mkr (589). Den kraftiga ökningen beror främst på förvärv av nya bestånd, hög investeringstakt, bruksvärdeshöjning i Eskilstuna samt de årliga generella hyresförhandlingarna. För jämförbart bestånd uppgick intäktsökningen till 6 procent.

I samband med omflyttning har totalt 849 lägenheter renoverats under perioden och uppgraderingar i form av tillval har genomförts.

Den årliga generella hyresförhandlingen för 2017 har under perioden sluthandlats för alla fastighetsbestånd och har resulterat i höjningar mellan 0,6-1,1 procent.

Bostäder hyresvärdesutveckling



Till följd av värdeskapande investeringar samt genomförda bruksvärderingar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 23 procentenheter, jämfört med 6, som motsvarar den generella årliga höjningen.

Driftsnetto

Fastighetskostnader uppgick under perioden till -350 Mkr (-278). De ökade kostnaderna beror huvudsakligen på den kraftiga tillväxten i fastighetsportföljen. I kostnader kopplade till förvaltningsverksamheten ingår driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftskostnader omfattar i huvudsak förbrukning av värme, vatten och el samt avfallshantering.

Periodens driftsnetto uppgick till 436 Mkr (311). Överskottsgraden för förvaltningsverksamheten uppgick till 56,2 procent (53,8) och 57,1 procent (53,0) för jämförbart bestånd.

Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -49 Mkr (-45). Ökningen förklaras främst av högre personal- och operativa kostnader som en följd av de förvärv som genomfördes under 2016 samt engångskostnader kopplade till bruksvärdering i Eskilstuna.

Finansnettot för perioden uppgick till -131 Mkr (-95) och har ökat med anledning av finansieringsbehov kopplat till det senaste årets förvärv. Övrig ökning förklaras av den utgivna företagsobligationen om sammanlagt 600 Mkr, refinansiering av befintliga lån samt av nytecknade derivatinstrument i syfte att säkra koncernen mot marknadens räntefluktuationer.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 256 Mkr (171), vilket motsvarar 1,06 kr (0,75) per stamaktie.

Värdeförändringar fastigheter/derivat

Under perioden har fastigheterna externvärderats vid ett tillfälle och internvärderats vid två tillfällen. Vid extern värdering använder koncernen de auktoriserade värderingsfirmorna Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Per bokslutsdatum har fastigheterna internvärderats till ett marknadsvärde om 14 608 Mkr (10 714), där restvärdet beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,4 procent jämfört med 4,5 procent vid ingången av året.

Den realiserade värdeförändringen uppgår till 1 375 Mkr (686), varav merparten beror på hyresdrivande åtgärder samt värderade byggrätter.

De hyresdrivande åtgärderna utgörs främst av fortsatta standardhöjande investeringar, bruksvärdering av beståndet i Eskilstuna, bredbandsanslutningar, externa parkeringsavtal samt vattenavräkning för överkonsumtion genom individuell mätning.

Utfallet för de generella hyreshöjningarna för 2017 blev något högre än förutsättningarna i tidigare värderingar, vilket också har lett till en positiv värdeeffekt.

För att begränsa känsligheten för marknadens räntefluktuationer har koncernen räntesäkrat låneportföljen med olika derivatinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Derivatens redovisas varje period till marknadsvärde med förändringar som redovisas över resultaträkningen. Koncernen har, utöver derivaten, låneavtal som löper med fast ränta.

Marknadsräntorna har under perioden stigit, vilket har påverkat marknadsvärdet av derivatportföljens netto positivt och medfört en värdeförändring på derivat om 4 Mkr (-87). Förändringen av marknadsvärdet är inte kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfalltid är värdet noll.

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -366 Mkr (-127) och består av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat samt förändring av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott.

Aktuell skatt uppkommer endast i undantagsfall eftersom det finns möjlighet att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar, nyttja befintliga underskottsavdrag samt lämna koncernbidrag.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 330 Mkr (677), motsvarande 5,45 kr (2,75) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -15 Mkr (-15).

Kommentar till segmentsinformation

Koncernens rapportering sker enligt segmentsredovisning. Driftsnettot för segmenten respektive koncernen avviker inte från varandra. Skillnaden mellan driftsnetto och resultat före skatt framgår av Koncernens rapport över totalresultat.

Under tredje kvartalet föregående år förändrades koncernens segmentsredovisning för att bättre återspegla koncernens verksamhet. Historiska tal har räknats om för att åskådliggöra utvecklingen.

Segmentsredovisningen avseende förvaltningsverksamheten är uppdelad på följande geografiska regioner; Stockholm, Göteborg och Malmö.

Verksamheten livsstilsboende omfattar serviceverksamhet, som bedriver bland annat spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet samt projektutveckling avseende uppförande av bostadsrätter.

I september föregående år var den sista etappen med 64 bostadsrätter av sammanlagt 325 lägenheter slutsåld. Under perioden färdigställdes byggnationen av dessa 64 bostadsrätter och bostadsrättsinnehavarna tillträdde bostadsrättsföreningen. Resultateffekten av försäljningen av den sista etappen uppgick till 61 Mkr, vilken har avräknats under perioden. Därmed når Victoria Park den volym som krävs för att tillhandahålla ett attraktivt och kostnadseffektivt servicekoncept.

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde om 273 Mkr (178). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 257 Mkr (177).

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -661 Mkr (-1 526) och består främst av investeringar i standardhöjande åtgärder, förvärv samt nyproduktion och försäljning avseende livsstilsboendet.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgår till 467 Mkr (1 440), hänförligt till refinansiering av befintliga lån samt nytt lån avseende förvärvet i Örebro. Beslutad utbetalning till stam- och preferensaktieägarna har skett med -88 Mkr (-61). Slutliga kostnader hänförligt till föregående års nyemission har även betalats under perioden.

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 464 Mkr (669).

Moderbolaget

Verksamheten består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster med bland annat försäljning, marknad och ekonomi/finans. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, ekonomi-

styrning och resultatuppföljning samt projektering. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 16 Mkr (18) och består främst av fakturerad managementavgift.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -61 Mkr (63).



Kv. Varberga, Örebro.



Kv. Björkriset, Örebro.

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastigheter

Fastighetsvärderingar görs kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bolaget har som policy att hela beståndet värderas externt minst en gång per år. Den senaste externa värderingen gjordes per den 30 juni 2017.

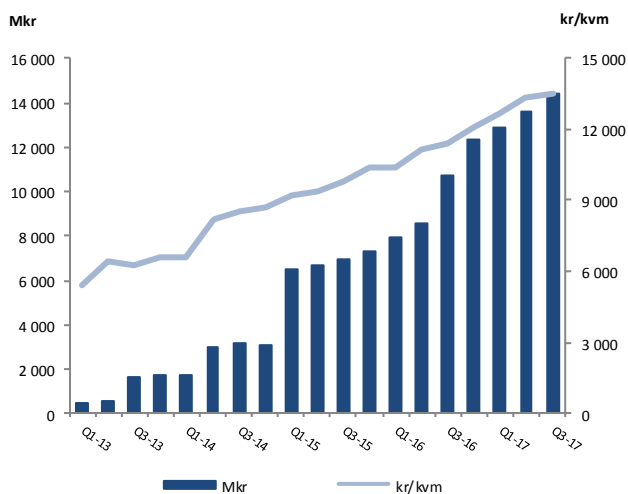
Per bokslutsdatum har samtliga fastigheter internvärderats. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år.

För beräkning av fastigheternas marknadsvärde har restvärdet beräknats med ett avkastningskrav om 4,4 procent, vilket är samma nivå som föregående kvartal och en sänkning med 10 punkter jämfört med ingången av året.

Victoria Parks byggrätter, enligt sammanställning på sida 5, har åsatts ett värde om 236 Mkr. Victoria Park utvärderar löpande hur planprocesserna fortskrider.

Victoria Parks fastighetsbestånd exklusive byggrätter uppgick per den 30 september till 1 062 000 kvm (942 000) med ett hyresvärde om 1 129 Mkr (957) och ett marknadsvärde om 14 372 Mkr (10 714), motsvarande 13 530 kr/kvm (11 373).

Marknadsvärdesutveckling exklusive byggrätter



Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 464 Mkr (669). Investeringar under perioden har uppgått till 427 Mkr (365) och avser främst värdehöjande investeringar i befintligt bestånd.

Under perioden har drygt 600 Mkr tillförts kassan av den sedan tidigare avtalade refinansieringen om drygt 900 Mkr.

Två förvärv i Göteborg och Örebro har tillträtts varav förvärvet i Göteborg helt finansierats med egen kassa medan det andra till viss del finansierats av egen kassa. Vidare har stam- och preferensaktieutdelning reducerat kassan med cirka -88 Mkr (-61).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 september 2017 till 5 571 Mkr (3 792) med en soliditet på 36,8 procent (33,0).

Under perioden har eget kapital påverkats positivt med årets resultat om 1 330 Mkr (677) samt inbetalda optionspremier om 2 Mkr. Utdelning avseende stam- och preferensaktier har under perioden påverkat eget kapital med -93 Mkr (-66).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 1 124 Mkr (598) består av uppskjuten skatteskuld om 1 188 Mkr (688), hänförlig till värdeförändringar av fastigheter och derivat, samt uppskjuten skattefordran om 64 Mkr (89), hänförlig till koncernens skattemässiga underskott.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 8 154 Mkr (6 729). Belåningsgraden uppgår till 53,9 procent (58,5), vilket är väsentligt lägre än det långsiktiga målet om högst 65 procent. Efter refinansiering om 600 Mkr har kapitalbindningstiden och den genomsnittliga räntan påverkats positivt. Vid bokslutsdatum uppgick kapitalbindningstiden till 4,5 år (4,7). Den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive ränteswappar, räntetak och räntegolv uppgick till 2,0 procent (2,3). Under perioden har nya räntetak om 1 100 Mkr ingåtts. Räntebindningstiden, inklusive ränteswappar och räntetak, uppgick till 2,2 år (2,5). Andel lån räntesäkrade via derivat eller fast ränta uppgick till 50,6 procent (51,3).

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning			Ränteswappar ¹⁾	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2017			3 602	3,3	44,2		
2018	718	8,8	422	2,3	5,2		
2019	1 549	19,0	430	1,0	5,3	180	1,5
2020	1 874	23,0	1 281	0,6	15,7	750	-0,1
2021	2 313	28,4	850	1,2	10,4		
> 2021	1 701	20,9	1 569	0,9	19,2	1 569	0,9
Summa	8 154	100,0	8 154	2,0	100,0	2 499	0,6

1) Utöver ränteswappar finns räntesäkringar i form av räntetak, räntegolv samt fasträntelån.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Nedan presenteras Victoria Parks intjäningsförmåga på årsbasis. Tabellen beskriver en proforma 12 månader och beaktar bolagets fastighetsbestånd per bokslutsdatum. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring.

Victoria Parks resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella

intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå senaste kvartalet inklusive effekt av befintliga derivatinstrument. Skatten är beräknad efter vid var tid gällande skattesats och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

Mkr	Jmf bestånd		2017 30 jun	2017 31 mar	2016 31 dec	2016 30 sep	2015 31 dec
	2017 30 sep	2017 30 sep ¹⁾					
Intäkter	1 094	1 052	1 042	1 033	1 009	928	675
Fastighetskostnader	-515	-494	-494	-494	-494	-451	-344
Driftsnetto	579	558	548	539	515	477	331
Administrationskostnader	-55	-54	-54	-52	-51	-49	-45
Rörelseresultat	524	503	494	487	464	428	286
Räntekostnader	-166	-163	-163	-164	-164	-155	-100
Förvaltningsresultat	358	340	332	323	300	273	186
Skattekostnad	-79	-75	-73	-71	-66	-60	-41
Periodens resultat	279	265	259	252	234	213	145
Resultat efter skatt hänförligt till:							
Stamaktieägare	258	244	238	231	213	192	124
Preferensaktieägare	21	21	21	21	21	21	21
Resultat före skatt per aktie, kr	1,40	1,33	1,31	1,30	1,22	1,12	0,75

1) Avser intjäningsförmågan med samma fastighetsbestånd som per den 30 juni 2017, med syfte att belysa utvecklingen för identiskt bestånd.

Fastighetstransaktioner

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-september 2017

Tillträde	Region	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Antal lgh	Fastighetsvärde, Mkr
Q3	Stockholm	Örebro	29 408	396	305
Q3	Göteborg	Göteborg	15 978	172	200
Förvärv 2017			45 386	568	505

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	Rullande 12 mån okt-sep	2016 12 mån jan-dec
Intäkter	267	221	786	589	982	832
Fastighetskostnader	-110	-95	-350	-278	-470	-413
Driftsnetto¹⁾	157	126	436	311	513	419
Administrationskostnader	-16	-16	-49	-45	-67	-63
Resultat före finansnetto	141	110	387	266	446	356
Finansnetto	-45	-40	-131	-95	-166	-136
Förvaltningsresultat	96	70	256	171	279	220
Värdeförändringar fastigheter	126	135	1 375	686	1 986	1 287
Värdeförändringar derivat	-5	-15	4	-87	40	-41
Resultat före skatt	217	190	1 635	770	2 306	1 467
Skattekostnad	-47	-11	-366	-127	-488	-285
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	170	179	1 269	642	1 818	1 182
Resultat från avvecklad verksamhet			61	35	61	35
Periodens resultat	170	179	1 330	677	1 879	1 217
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	170	179	1 330	677	1 879	1 217
Resultat per aktie, kr	0,68	0,72	5,45	2,75	7,66	5,20

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

- 1) I driftsnettot inkluderas även resultatet från serviceverksamheten, vilket inte är att förväxla med resultatet för förvaltningsverksamheten. För specifikation hänvisas till segmentsrapportering.

Resultaträkning per segment

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep
	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep				
Intäkter	121	99	45	43	99	77	2	2	267	221
Kostnader	-54	-46	-16	-16	-37	-31	-3	-1	-110	-95
Driftsnetto	67	53	29	26	62	46	-1	1	157	126

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep
	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep				
Intäkter	351	293	135	119	293	168	7	9	786	589
Kostnader	-160	-147	-58	-48	-123	-75	-9	-9	-350	-278
Driftsnetto	190	146	77	71	170	94	-2	0	436	311

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	5	5
Förvaltningsfastigheter	14 608	10 714	12 301
Summa anläggningstillgångar	14 612	10 719	12 305
Omsättningstillgångar			
Andelar i Brf		2	0
Fordringar	49	39	30
Likvida medel	464	669	401
Summa omsättningstillgångar	514	709	431
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning		72	83
SUMMA TILLGÅNGAR	15 125	11 500	12 819
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	5 571	3 792	4 331
Uppskjuten skatteskuld	1 124	598	758
Långfristiga räntebärande skulder	7 779	6 554	7 045
Derivat	21	80	34
Summa långfristiga skulder	8 924	7 232	7 838
Kortfristiga räntebärande skulder	376	175	306
Övriga skulder	255	236	261
Summa kortfristiga skulder	631	411	567
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning		64	84
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 125	11 500	12 819

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Ingående eget kapital	4 331	2 826	2 826
Periodens totalresultat	1 330	677	1 217
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner	2		
Nyemission		364	364
Emissionskostnader		-9	-9
Utdelning stamaktier	-72	-45	-45
Utdelning preferensaktier	-21	-21	-21
Utgående eget kapital	5 571	3 792	4 331

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftsnetto	436	311	419
Administrationskostnader	-48	-45	-63
Betalda räntor	-118	-90	-128
Betald skatt	0	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	2	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273	178	230
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-21	-12	-7
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	5	11	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257	177	267
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-283	-1 316	-1 871
Försäljning av fastigheter		160	156
Investeringar i befintliga fastigheter och mark	-428	-362	-509
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning	-37	-50	-60
Försäljning av avvecklad verksamhet	88	33	36
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-1
Förvärvad kassa	-1	10	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-661	-1 526	-2 239
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		364	364
Emissionskostnader	-4	0	-5
Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram	2		
Upptagna lån	1 153	2 700	3 350
Amortering av lån	-587	-1 549	-1 832
Utbetald utdelning	-88	-61	-66
Kostnader i samband med upptagna/avslutade lån	-9	-15	-16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	467	1 440	1 795
Periodens kassaflöde	63	92	-176
Likvida medel vid periodens början	401	577	577
Likvida medel vid periodens slut	464	669	401

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	6	6	16	18	22
Kostnader	-1	-1	-4	-3	-4
Bruttoresultat	4	5	13	15	18
Administrationskostnader	-11	-10	-35	-31	-43
Rörelseresultat	-7	-4	-22	-16	-25
Finansnetto	-16	93	-31	27	115
Resultat före skatt	-22	88	-53	11	90
Skatt	-3	39	-8	52	33
Periodens resultat efter skatt	-26	128	-61	63	123

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	315	304	315
Långfristiga fordringar	2 502	1 746	2 034
Uppskjuten skattefordran	22	49	30
Exploateringsfastigheter		2	2
Summa anläggningstillgångar	2 840	2 103	2 383
Omsättningstillgångar			
Andelar i Brf		2	
Kortfristiga fordringar	233	43	110
Likvida medel	446	571	313
Summa omsättningstillgångar	679	616	423
SUMMA TILLGÅNGAR	3 519	2 719	2 806
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	1 102	1 195	1 256
Derivat	9	57	17
Långfristiga räntebärande skulder	2 375	1 424	1 487
Summa långfristiga skulder	2 384	1 481	1 504
Övriga kortfristiga skulder	33	43	46
Summa kortfristiga skulder	33	43	46
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 519	2 719	2 806

Aktien och ägarna

Victoria Park har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets totala börsvärde per den 30 september 2017 uppgick till 7 759 Mkr (6 221). Bolaget hade vid periodens slut 10 710 aktieägare (8 913), varav 7 081 stamaktieägare av serie B (5 714). Under perioden omsattes totalt 45 miljoner Victoria Park-aktier (54) till ett värde av 1 289 Mkr (1 221).

Aktiekapital

Under perioden omvandlades totalt 498 447 stamaktier av serie A till 498 447 stamaktier av serie B, vilket medförde att totala antalet röster minskade med totalt 448 602.

Per den 30 september 2017 uppgick aktiekapitalet till 26,5 Mkr fördelat på 241 128 859 aktier, varav 79 067 657 stamaktier av serie A, 161 029 155 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Totalt antal röster uppgick till 95 273 777. Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

Kvotvärde per aktie är 0,11 kronor. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar vardera till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Teckningsoptioner

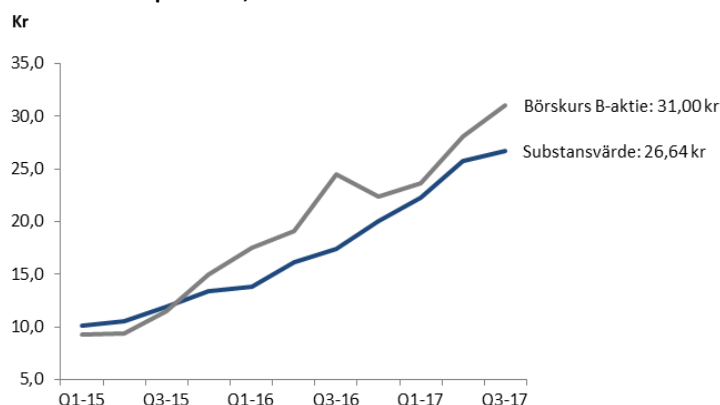
Victoria Park har två program för teckningsoptioner, som såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell.

I det första programmet, som beslutades av årsstämman 2015, ger teckningsoptionerna rätt att i november 2017 teckna stamaktier av serie B för 13,90 kr per aktie. I det andra programmet, som beslutades av årsstämman 2017, ger teckningsoptioner rätt att våren 2020 teckna stamaktier av serie B för 33,80 kronor per aktie. Om samtliga teckningsoptioner nyttjas i teckningsoptionsprogrammen skulle det innebära att antalet aktier ökar med 5 750 000 av serie B. Per bokslutsdatum var 5 111 000 optioner tecknade.

Victoria Park-aktien

	Betalkurs, kr		Antal aktieägare	
	2017 30 sep	2016 30 sep	2017 30 sep	2016 30 sep
A-aktier	30,90	24,70	3 091	2 916
B-aktier	31,00	24,50	7 081	5 714
Preferensaktier	314,00	313,00	1 945	1 769

Substansvärde per aktie, kr



Ägarförteckning per den 30 september 2017

Uppgifterna avser eget och/eller närståendes innehav, kända förändringar.

Namn	Antal aktier				Andel av, %	
	A-aktier	B-aktier	Pref-aktier	Totalt	Kapital	Röster
Greg Dingizian	17 223 682	8 776 318		26 000 000	10,8	19,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond		19 294 009		19 294 009	8,0	2,0
Östersjöstiftelsen	5 955 048	11 910 096	28 000	17 893 144	7,4	7,5
Dan Olofsson (Danir AB)	5 382 473	10 764 946		16 147 419	6,7	6,8
Isabelle Wikner (Fogelvik Holding AB)	4 116 426	10 231 352	91 187	14 438 965	6,0	5,4
Fjärde AP-Fonden	1 996 184	12 124 330		14 120 514	5,9	3,4
Anders Pettersson	6 891 532	6 055 028		12 946 560	5,4	7,9
Ralph Mühlrad	3 630 000	6 540 000		10 170 000	4,2	4,5
Peter Strand	3 082 400	3 774 800	4 000	6 861 200	2,8	3,6
Erik Selin	2 000 000	4 000 000		6 000 000	2,5	2,5
ER-HO Fastigheter AB	2 311 085	2 688 915		5 000 000	2,1	2,7
Lennart Sten	1 563 401	2 513 249		4 076 650	1,7	1,9
Gållöstiftelsen	1 321 000	2 642 000		3 963 000	1,6	1,7
JP Morgan Bank	3 620 000			3 620 000	1,5	3,8
Bo Forsén	1 081 330	2 162 660	4 000	3 247 990	1,3	1,4
AB Possessor	900 000	2 100 000		3 000 000	1,2	1,2
Verdipapirfond Odin Ejendom		2 599 026		2 599 026	1,1	0,3
Swedbank Försäkring	1 042 095	1 441 439	58 752	2 542 286	1,1	1,3
Skyddsprodukter i Sverige Finans AB	832 800	1 665 600		2 498 400	1,0	1,0
Danica Pension	790 000	1 568 943		2 358 943	1,0	1,0
Övriga	15 328 201	48 176 444	846 108	64 350 753	26,7	21,2
Totalt	79 067 657	161 029 155	1 032 047	241 128 859	100,0	100,0

Nyckeltal

	2017-09-30 3 mån jul-sep	2016-09-30 3 mån jul-sep	2017-09-30 9 mån jan-sep	2016-09-30 9 mån jan-sep	2017-09-30 Rullande 12 mån okt-sep	2016	2015
Fastighetsrelaterade							
Intäkter, Mkr	267	221	786	589	1 028	832	622
Driftsnetto, Mkr	157	126	436	311	543	419	314
Förvaltningsresultat, Mkr	96	70	256	171	305	220	155
Periodens resultat, Mkr	170	179	1 330	677	1 870	1 217	1 240
Andel orenoverade lägenheter, %	73,8	82,5	73,8	82,5	73,8	79,5	83,1
Hyresvärde bostäder helår, kr/kvm	1 054	1 007	1 054	1 007	1 033	1 013	971
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,8	97,0	96,8	97,4	97,4	96,9
Direktavkastning, %	4,1	4,5	4,1	4,5	4,1	4,3	4,9
Överskottsgrad, %	59,6	58,2	56,2	53,8	53,5	51,2	51,5
Marknadsvärde, kr/kvm	13 530	11 373	13 530	11 373	13 530	12 108	10 375
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 062	942	1 062	942	1 062	1 016	708
Finansiella							
Avkastning på eget kapital, %	29,4	23,0	29,4	23,0	-	36,1	64,1
Soliditet, %	36,8	33,0	36,8	33,0	36,8	33,8	35,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,8	2,7	2,8	2,6	2,4
Belåningsgrad, %	53,9	58,5	53,9	58,5	53,9	57,3	55,8
Belåningsgrad fastigheter, %	49,0	53,5	49,0	53,5	49,0	51,6	55,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	111	74	273	178	325	230	162
Aktierelaterade							
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,40	0,31	1,06	0,75	1,27	0,96	0,69
Resultat per aktie, kr	0,68	0,72	5,45	2,75	7,66	5,20	5,29
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	26,64	17,40	26,64	17,40	26,64	20,08	13,41
Eget kapital per aktie, kr	22,01	14,69	22,01	14,69	22,01	16,91	11,45
Kassaflöde per aktie, kr	0,46	0,32	1,13	0,79	1,35	1,00	0,73
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	7 759	6 221	7 759	6 221	7 759	5 668	3 625
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	-	0,30	0,20
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	-	20,00	20,00
Antal aktier vid periodens slut, milj	241,1	241,1	241,1	241,1	241,1	241,1	223,6
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, milj	243,9	243,9	243,9	243,9	243,9	243,9	226,6
Antal preferensaktier vid periodens slut, milj	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, milj	241,5	229,0	241,4	226,4	241,3	230,1	222,5

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Andel renoverade lägenheter

Antalet lägenheter som vid bokslutsdatum till minsta del badrumrenoverats med påföljande hyresjustering, i förhållande till totala antalet lägenheter.

Direktavkastning, %

Driftsnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under den senaste tolv månadersperioden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Marknadsvärde per kvm

Fastigheternas marknadsvärde exklusive byggrätter i förhållande till uthyrbar yta i kvm.

Omflyttningshastighet, %

Antal avflyttningar i förhållande till antal lägenheter under senaste tolv månadersperiod, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

Överskottsgrad, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt avseende förvaltningsverksamhet.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, justerat för preferensaktieutdelning och preferenskapitalet.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Säkerställda räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt (12 månader rullande) med återläggning av räntekostnader, värdeförändringar fastigheter och derivat, i förhållande till räntekostnader.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antalet stamaktier efter utspädning vid periodens utgång, justerat för kapitalet för preferensaktier.

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar och skatt, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning under perioden.

Genomsnittligt antal aktier, st

Antal utestående stamaktier vid periodens början, justerat med aktier emitterade under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar. Vid fondemissioner och företrädesemissioner med fondemissionselement omräknas antal utestående aktier före emissionen som om händelsen inträffas i början av den tidigaste period som redovisas för att få jämförbarhet.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning under perioden.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat efter skatt, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, justerat för preferensaktieutdelning för perioden.

Substansvärde (EPRA NAV), kr

Eget kapital, med återläggning av preferensaktier, derivat och uppskjuten skatt i förhållande till antal stamaktier efter utspädning vid periodens slut.

Övriga upplysningar

Hållbar utveckling

För att klara målet om långsiktigt lönsam tillväxt ska Victoria Parks företagande vara ansvarsfullt och bygga på att bolaget bidrar till hållbar utveckling. Victoria Parks hållbarhetsarbete beskrivs i årsredovisning för 2016, på sidorna 32-43.

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet anställda till 164 personer (141). Andelen kvinnor uppgick till 29 procent (35).

Under perioden utnämndes fastighetschef Per Ekelund till vice VD och Liselott Wennerström tillträdde som HR- och CSR-chef.

Obligation

2014 respektive 2016 emitterades obligationer om 400 Mkr respektive 600 Mkr med löptid på fyra år och en rörlig ränta om Stibor 3M + 500 punkter respektive 450 punkter.

Utdelning

Under andra kvartalet har utdelning om 0,30 kronor per stamaktie, totalt 72 Mkr (45), utbetalats. Under respektive kvartal har utdelning om 5,00 kr per preferensaktie, totalt 15 Mkr (15) utbetalats.

Till följd av Victoria Parks goda finansiella ställning och en stark kassagenerering har styrelsen för avsikt att varje år föreslå en utdelning på bolagets stamaktier som uppgår till 25 procent av resultatet före skatt med undantag för värdeförändringar med beaktande av Victoria Parks förvärvsmöjligheter och finansiella ställning.

Utdelningen till preferensaktieägare avses ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor.

Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp. Inlösen kan ske på bolagets begäran från och med år 2015.

Transaktioner med närstående

Victoria Park har inte haft några transaktioner med närstående som påverkat koncernens resultat eller finansiella ställning.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 2 oktober tillträdde 1 660 lägenheter i Malmö genom förvärv av ett intressebolag, som till 25 procent ägs av Victoria Park, med syfte att förverkliga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah.

Redovisningsprinciper

Victoria Park följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningen av dessa (IFRIC) samt årsredovisningslagen. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncernen, tillämpats. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättande av den senaste årsredovisningen med tillägg för utökade upplysningar enligt upplysningar om poster som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13.

Victoria Park tillämpar även IFRS 5, avyttringsgrupper som innehas för försäljning, vad gäller tillgångar och skulder som är hänförliga till uppförandet av fastighet och försäljning av bostadsrätter. Victoria Park har i och med att byggnation påbörjats omklassificerat det verkliga värdet på den mark där fastigheten uppförs samt de skulder som är hänförliga till detta projekt. Fram till att slutförandet av byggnationen sker kommer tillgången och skulderna öka i takt med investeringarna. Intäkten från projektet kommer att redovisas när projektet avslutats.

2018 träder IFRS 15 (intäkter) och IFRS 9 (finansiella instrument) i kraft, 2019 träder sedan IFRS 16 (leasing) i kraft). Victoria Park har under 2017 utvärderat effekterna och bedömer att varken IFRS 15 eller IFRS 9 kommer innebära några väsentliga effekter. Utvärdering av IFRS 16 är ännu inte slutförd.

I Finansnettot är ränteintäkter och räntekostnader netto-redovisade. Posten består av räntekostnader uppgående till -131 Mkr (-95) och ränteintäkter om 0 Mkr (0).

Poster värderade till verkligt värde

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde löpande kvartalsvis. Värderingen utförs av såväl externa värderingsinstitut som med hjälp av interna värderingsmodeller. Samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år. Värdering av förvaltningsfastigheter sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Det redovisade värdet avseende finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde per bokslutsdatum. Derivatinstrument ligger i nivå 2 enligt IFRS 13. Med nivå 2 avses finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer, som beskrivs i årsredovisning för 2016, på sidorna 46-50.

Valberedning och årsstämma

Victoria Parks valberedning inför årsstämman 2018 består av Greg Dingizian och Anders Pettersson på egna mandat, Gillis Cullin på Östersjöstiftelsens mandat samt John Hopkins på Fogelvik Holding AB:s mandat. Därutöver ingår styrelsens ordförande Bo Forsén som sammankallande.

Aktieägare kan kontakta valberedningen via e-post till info@victoriapark.se eller via brev under följande adress: Victoria Park AB, Valberedningen, Box 2, 201 20 Malmö.

Årsstämman kommer att hållas i Malmö den 24 april 2018. Aktieägare som önskar få ärende behandlat på årsstämman kan lämna förslag till Victoria Park AB:s styrelse via e-post-adress eller postadress enligt ovan, med angivande av att meddelandet är ställt till styrelsen. För att kunna tas in i kallelsen ska ett förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast 6 mars 2018.

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2017	15 februari 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	24 april 2018
Årsstämma	24 april 2018
Delårsrapport januari-juni 2018	12 juli 2018
Delårsrapport januari-september 2018	24 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	13 februari 2019

På Victoria Parks hemsida, www.victoriapark.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelande.

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö den 24 oktober 2017

Styrelsen i Victoria Park AB (publ)

Bo Forsén
Styrelseordförande

Greg Dingizian
vice styrelseordförande

Henrik Bonde
Styrelseledamot

Pia Kinhult
Styrelseledamot

Sofia Ljungdahl
Styrelseledamot

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Lennart Sten
Styrelseledamot

Isabelle Wikner
Styrelseledamot

Peter Strand
VD

Granskningsrapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen.

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Victoria Park AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 24 oktober 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Detta är Victoria Park

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder på tillväxtorter i landet. Fastighetsbeståndet uppgår till 1 062 000 kvm, fördelat på 13 425 lägenheter, med ett marknadsvärde om 14,6 Mdkr. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett attraktivare boende ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj för boende, medarbetare, aktieägare, samhället och andra intressenter.

Affärsmodell

Victoria Park äger, förädlar och förvärvar bostadsfastigheter med betydande värdepotential på tillväxtorter i Sverige.

Victoria Park förädlar fastighetsbeståndet för ökat driftsnetto genom värdeskapande fastighetsförbättringar och förtätningar genom nybyggnation. Dessutom driver Victoria Park ett socialt hållbart förvaltningsarbete för att långsiktigt öka bostadsområdets attraktivitet, vilket leder till lägre avkastningskrav och därmed ökat fastighetsvärde.

Förvaltningsverksamhet

Victoria Parks förvaltningsverksamhet drivs i tre geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (*Eskilstuna, Linköping, Nyköping, Stockholm och Örebro*), Göteborg (*Borås och Göteborg*) och Malmö (*Karlskrona, Kristianstad, Malmö, Markaryd och Växjö*).

I varje region har Victoria Park lokalt baserad personal i respektive fastighetsort. Bolaget ser fördelar med att anställa personer som bor i närområdet och därmed är väl förankrade i de lokala områdena. Det bidrar till en bättre boendemiljö och leder till sänkta kostnader.

Marknad

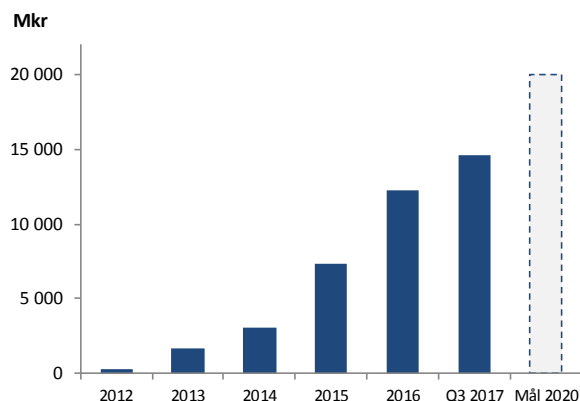
Stor bostadsbrist och begränsad nyproduktion av hyresbostäder ger Victoria Park förutsättningar att förädla bolagets fastigheter på tillväxtorter med ökade hyresintäkter som följd.

En central del i Victoria Parks förädlingsarbete är värdeutveckling som sker genom en socialt hållbar förvaltning och investeringar i såväl bostadsområdena som fastigheterna.

Fastighetsmarknaden är fortsatt mycket gynnsam med stor efterfrågan på bostadsportföljer. Den låga räntan och den goda tillgången till kapital samt begränsat utbud av bostadsfastigheter driver fastighetspriser, tillika marknadsvärderingar, fortsatt uppåt.



Marknadsvärdesutveckling inklusive byggrätter



Kontaktpersoner

Peter Strand, VD

070 588 16 61, peter.strand@victoriapark.se

Tommy Åstrand, ekonomi- och finanschef

070 545 59 97, tommy.astrand@victoriapark.se

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Victoria Park AB ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom Peter Strands försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2017 kl. 07.30.

Victoria Park AB (publ)
Org. nr 556695-0738
Stora Varvgatan 13 A
Box 2, 201 20 Malmö

Tfn 040 16 74 40

info@victoriapark.se
www.victoriapark.se



VICTORIA PARK®