

Bokslutskommuniké 2013

Victoria Park AB (publ)



Händelserikt fjärde kvartal och stark utveckling för helåret

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2013

- » Intäkter: 129 071 Tkr
- » Driftsnetto: 40 084 Tkr
- » Resultat efter skatt: 419 237 Tkr
- » Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning: 9,5 Kr
- » Eget kapital per stamaktie före utspädning: 13,2 Kr
- » Substansvärde per stamaktie före utspädning: 15,6 kr

FJÄRDE KVARTALET 2013

- » Intäkter: 53 868 Tkr
- » Driftsnetto: 20 012 Tkr
- » Resultat efter skatt: 170 340 Tkr
- » Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning: 3,5 Kr

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN:

- » Vid årsskiftet 2012/2013 tillträdde bostadsfastigheterna Herrgården och Öresundsgården i Malmö om totalt ca 78 tkvm.
- » I maj förvärvades bostadsfastighetsportföljer i Linköping och Markaryd om totalt ca 176 tkvm, som tillträdde i augusti.
- » I juli genomfördes en nyemission av preferens- och stamaktier, vilket tillförde bolaget ca 335 Mkr.
- » I oktober tillträdde Peter Strand som ny VD.
- » I början av december noterades bolagets stam- och preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap.
- » I december förvärvades bostadsfastighetsportföljer i Stockholm och Kristianstad om totalt ca 105 tkvm, med tillträde den 30 april 2014. Till följd av denna affär kallade Victoria Park till en extra bolagsstämma för nyemission.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG:

- » I början av januari flyttades bolagets båda aktieslag till NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.
- » Den 29 januari 2014 avhölls en extra bolagsstämma som beslutade om ett bemyndigande för styrelsen att genomföra en nyemission. Stämman beslutade även om en ändring av bolagsordningen innebärande att gränserna för bolagets aktiekapital ökades.

NYCKELTAL

	Q4 2013	Q4 2012	2013	2012
Intäkter	53 868 Tkr	2 077 Tkr	129 071 Tkr	247 355 Tkr
Driftsnetto	20 012 Tkr	-1 821 Tkr	40 084 Tkr	37 355 Tkr
Resultat efter skatt	170 340 Tkr	32 312 Tkr	419 237 Tkr	60 170 Tkr
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning	3,5 Kr	0,9 Kr	9,5 Kr	1,6 Kr
Eget kapital per aktie före utspädning	13,2 Kr		13,2 Kr	4,6 Kr
Substansvärde per stamaktie före utspädning	15,6 Kr		15,6 Kr	4,9 Kr
Fastigheternas marknadsvärde			2 910 Mkr	442 Mkr



VICTORIA PARK®

KORT OM VICTORIA PARK AB

Victoria Park AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag, inriktat på bostadsfastigheter, med affärsområdena förvaltningsfastigheter och livsstilsboende. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och social dimension ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige.

Med Victoria Parks förvärv i december 2013 om ca 105 tkvm i Stockholm och Kristianstad med tillträde den 30 april 2014, uppgår Victoria Parks fastighetsportfölj till ca 366 tkvm, fördelat på ca 344 tkvm bostäder och ca 22 kvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om ca 2 910 Mkr. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande ca 19 tkvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö. Victoria Parks stamaktier och preferensaktier handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

Detta är Victoria Park

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder i miljonprogramområdena på tillväxtorter i landet. Bolaget arbetar långsiktigt med att utveckla trivsamma boendemiljöer och skapa värden för hyresgäster, aktieägare och medarbetare.

Uthyrningsbar yta:	366 tkvm
Varav bostad:	344 tkvm
Antal lägenheter:	4 537
Fastigheternas marknadsvärde:	2,9 Mdkr

Utöver förvaltningsfastigheterna driver Victoria Park projektutveckling och serviceverksamhet i livsstilsboendet vid Limhamns kalkbrott i Malmö. Hittills har 204 bostäder byggts. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande ca 19 tkvm BTA.

Affärsidé

Victoria Park ska förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på tillväxtorter i Sverige.

Verksamhet

Huvudkontoret ligger i Malmö. Verksamheten utgörs av affärsområdena: Förvaltningsfastigheter och Livsstilsboende. I förvaltningsfastigheter ingår hyresfastigheter i miljonprogramområden som bland andra Herrgården, Malmö, Ryd och Nygård i Linköping och Tensta i Stockholm. Livsstilsboende utgörs av serviceverksamhet och projektutveckling. Serviceverksamheten bedriver restaurang, spaanläggning och service i anslutning till Victoria Parks livsstilsboende i Limhamn.

Historia

Victoria Parks verksamhet startade 2007 med utvecklandet av livsstilsboende vid Limhamns kalkbrott, ett för svenska förhållande nytt boendekoncept där social samvaro och fritidsfaciliteter är inbyggda i boendet. Under 2012 etablerade Victoria Park ett nytt affärsområde inriktat på förvaltningsfastigheter.

Mål och strategier

Övergripande mål

- Etablera bolaget som en betydande aktör på den svenska bostadsmarknaden.
- Skapa och förädla värden genom ett långsiktigt förvaltningsarbete med social dimension.

Finansiella mål

- Generera en långsiktig avkastning på eget kapital på minst 15 procent.
- Hålla en soliditet om lägst 25 procent.

Investeringsstrategi

- Prioritera investeringar i miljonprogramområden i tillväxtorter med geografiskt fokus på södra och mellersta Sverige.
- Utveckla befintligt fastighetsbestånd.
- Lokalt samhällsengagemang genom att etablera samarbeten med myndigheter, kommuner och icke-statliga organisationer i syfte att medverka i och stödja den lokala utvecklingen.

Förvaltningsstrategi

- Utnyttja synergier genom en fastighetsportfölj om minst en miljon kvm.
- Arbeta med kundorienterad förvaltning, i huvudsak med egen personal.
- Förvaltningen genomsyras av ett tydligt socialt hållbarhets- och miljöfokus i arbetet att öka bostadsområdets värde och attraktivitet.

Innehåll

VD har ordet	3
Koncernens totala resultat	4
Resultat per segment	6
Koncernens finansiella ställning	7
Koncernens kassaflöde	9
Fastighetsbestånd	10
Nyckeltal	11
Rapporter moderbolaget	12
Aktien och ägarna	13
Övriga upplysningar	14
Definitioner	15

Kalender

Delårsrapport januari-mars 2014	23 april 2014
Årsstämma	23 april 2014
Delårsrapport januari-juni 2014	11 juli 2014
Delårsrapport januari-september 2014	23 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	12 februari 2015

VD har ordet:

Händelserikt fjärde kvartal och stark utveckling för helåret

Under det fjärde kvartalet uppnådde Victoria Park flera viktiga resultat som en del i utvecklingen av verksamheten. Den 9 december noterades bolaget på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap-lista. Flytten från First North Premier-listan är en kvalitetsstämpel för bolaget och kommer att underlätta framtida kapitalanskaffning. Mot bakgrund av vår offensiva tillväxtplan är noteringen på NASDAQ OMX Stockholm ett naturligt steg och gör att våra aktier når en mer likvid börsmarknad. Vi är också nöjda över att i början av januari 2014 blivit uppflyttade till Stockholmsbörsens Mid Cap-lista.

I slutet av året genomförde vi en mycket betydelsefull affär genom att förvärva Fastighets AB Tornets samtliga bostadsfastigheter i Stockholm och Kristianstad, totalt 1 374 lägenheter med en uthyrbar yta på ca 105 000 kvm till ett underliggande värde om 1 051 Mkr. Med affären uppgår Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 december 2013 till ca 366 000 kvm och med ett marknadsvärde om ca 2,9 Mdkr, motsvarande ca 7 900 kr/kvm. Genom förvärvet har vi nu breddat vår geografiska representation och tagit ytterligare ett steg mot vårt långsiktiga mål att bygga upp ett fastighetsbestånd på en miljon kvm.

Som ett led i finansieringen av förvärvet kommer Victoria Park att genomföra en nyemission om cirka 400 Mkr under våren 2014. Den 29 januari 2014 beslutade extra bolagsstämman om ett bemyndigande för styrelsen att före årsstämman 2014 genomföra nyemissionen.

Viktiga milstolpar under 2013

Vid en summering av 2013 uppnådde Victoria Park flera viktiga milstolpar i arbetet med att bygga ett rikstäckande och renodlat bostadsföretag på börsen. Vid sidan av noteringen på

Stockholmsbörsen och förvärvet av Fastighets AB Tornets fastigheter förvärvade vi två fastighetsportföljer om ca 176 000 kvm med totalt 2 178 lägenheter i Linköping och Markaryd till ett värde om 910 Mkr.

Vi genomförde också under sommaren, som en del av finansieringen av detta förvärv, en nyemission på 335 Mkr och fick även många nya aktieägare. Under året la vi också ned mycket kraft på att implementera vår förvaltningsfilosofi som bygger på en kundorienterad förvaltning med ett starkt socialt engagemang. Vi arbetar med en lokal förvaltningsorganisation som engagerar de boende i våra områden. Vi påbörjade också ett omfattande renoveringsprogram i bland annat Herrgården i Malmö. Victoria Park återinvesterar en stor del av sitt överskott för att höja standarden av fastigheterna i miljonprogramområdena. Tillsammans med det sociala engagemanget gör det att våra fastigheter blir mer attraktiva att bo i och därmed också mer värda.

Utsikter för 2014

Under 2014 kommer Victoria Park att fokusera på fortsatt tillväxt för att nå bolagets långsiktiga mål, att inneha ett fastighetsbestånd på en miljon kvm, och att utveckla vår förvaltningsorganisation. Vår metod med värdeskapande förvaltning ska förädlas ytterligare och vi kommer att förstärka vår organisation med fler personer som antingen bor eller har en stark anknytning till våra områden. Vi kommer också att fortsätta med renoveringen av våra lägenheter – vi räknar med att under nästa år renovera ca 300 lägenheter i våra bestånd.

Peter Strand

Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Tkr	2013 jan-dec	2013 okt-dec	2012 jan-dec	2012 okt-dec
Intäkter	129 071	53 868	247 355	2 077
Kostnader	-88 987	-33 856	-210 000	-3 898
Driftsnetto*	40 084	20 012	37 355	-1 821
Försäljnings- och administrationskostnader	-25 732	-10 547	-13 742	-3 377
Övriga rörelsekostnader	-7 964	-358	-1 230	-317
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	504 179	185 152	48 581	48 581
Rörelseresultat	510 567	194 259	70 964	43 066
Ränteintäkter/Räntekostnader mm	-22 898	-8 873	396	436
Orealiserade värdeförändringar derivat	12 104	-1 667	-644	-644
Realiserade värdeförändringar derivat	-10 841	0	0	0
Resultat före skatt	488 932	183 719	70 716	42 858
Skattekostnad	-69 695	-13 379	-10 546	-10 546
Periodens resultat	419 237	170 340	60 170	32 312
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens summa totalresultat	419 237	170 340	60 170	32 312
Resultat per aktie:				
Resultat per stamaktie:	9,5	3,5	1,6	0,9
Efter utspädning, kr	9,4	3,4	1,6	0,8

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

* I driftsnettot inkluderas även resultatet från serviceverksamheten, vilket inte är att förväxla med resultatet för förvaltningsverksamheten. För specifikation hänvisas till segmentsrapportering på sid 6.

Kommentar till koncernens rapport över totalresultat

Resultatet- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari-december 2013. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Ett köp eller en försäljning redovisas från avtalsdagen då det tecknats ett bindande avtal som gör att de till affären hörande väsentliga ekonomiska rättigheterna och riskerna tillfaller/belastar eller utgår från koncernen. Eventuell kapitalanskaffning i samband med förvärv redovisas vid slutförandet av kapitalanskaffningen.

Intäkter

Intäkterna för perioden uppgick till 129 071 Tkr (247 355). Hyresintäkterna för förvaltningsverksamheten uppgick till 121 154 Tkr (-). Bolaget tillträdde fastighetsbestånden i Linköping och Markaryd den 20 augusti vilket gör att endast hyresintäkter efter detta datum är inkluderade. Intäkterna på serviceverksamheten på livsstilsboendet i Malmö uppgick till 7 909 Tkr (7 360). Intäkter avseende föregående år är främst relaterat till slutförandet och vinstavräkning av Brf Allén.

Kostnader

Kostnaderna för perioden januari-december 2013 uppgick till -88 987 Tkr (-210 000). I kostnader ingår främst driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt kopplat till förvaltningsverksamheten. Även serviceverksamhetens kostnader ingår i denna post och uppgick i perioden till -11 923 Tkr (-11 699). Kostnader föregående år är främst avräkning kopplat till uppförande av Brf Allén.

Driftsnetto

Driftsnettot avseende koncernen uppgick under perioden till 40 084 Tkr (37 355). Bolagets förvaltningsverksamhet, som under året har ökat, redovisar ett driftsnetto om 44 188 Tkr (-). Merparten av driftsnettot är genererat under andra hälften av året kopplat till förvärven under 2013. Serviceverksamheten bidrog under perioden negativt med -4 014 Tkr (-4 339).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till -25 732 Tkr (-13 742). Försäljnings- och administrationskostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader. Under 2013 har en markant ökning av försäljnings- och administrationskostnader skett. Ökning beror främst att bolaget haft stor tillväxt genom förvärv, genomgått börsnotering till börsens huvudlista, förbättrat IT struktur samt bemannat med personal i takt med genomförda förvärv. Börsnoteringen till NASDAQ OMX Stockholm, som genomfördes under fjärde kvartalet, har kostat ca 3 000 Tkr och belastat försäljnings- och administrationskostnader. Det är bolagets uppfattning att en del av dessa kostnader är av engångskaraktär och då särskilt belastar 2013.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till -7 964 Tkr (-1 230). Till följd av att segmentet förvaltningsverksamhet utgör merparten av bolagets driftsnetto har bolaget under tredje kvartalet resultatfört samtliga tidigare aktiverade kostnader för konceptutveckling. Denna post uppgår till -6 613 Tkr och belastar perioden.

Ränteintäkter/Räntekostnader

Nettot uppgick till -22 898 Tkr (396). Finansiella kostnader består främst av räntekostnader avseende bolagets

fastighetsbestånd. Bolagets räntebärande skulder uppgår vid periodens slut till 1 873 585 Tkr (419 687) med en återstående kreditbindningstid om 4,05 år och genomsnittlig ränta för närvarande på 3,3 %. Finansieringskostnader, som uppkommit i samband med upptagande av nya lån periodiseras över befintligt kredittid.

Värdeförändringar fastigheter/derivat

Värderingarna görs kvartalsvis och fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Samtliga bestånd har vid bokslutsdatum värderats av externa auktoriserade värderingsinstitut för att säkerställa marknadsvärdet. Som huvudmetod används diskonterat beräknat nuvärde där beräknat framtida driftsnetto under en 5-20-årsperiod, beroende på typ av fastighet, med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Under perioden har orealiserade värdeförändringar påverkat resultatet med 504 179 Tkr (48 581), exklusive uppskjuten skatt. Bolaget använder en kombination av swap- och räntetak derivat. Nettot av orealiserade och realiserade värdeförändringar av derivat uppgick under perioden till 1 263 Tkr (-644).

Skatt

Skatteeffekt för perioden blev -69 695 Tkr (-10 546) och består främst av uppskjuten skattekostnad om -111 287 Tkr (-10 546) hänförligt till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat. Bolaget har en upptagen skattefordran om 43 556 Tkr (0) hänförligt till koncernens skattemässiga underskott per den 31 december 2013.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 419 237 Tkr (60 170), vilket motsvarar 9,5 kr per stamaktie före utspädning (1,6).

Fjärde kvartalet

Bolaget förvärvade under fjärde kvartalet ett fastighetsbestånd för 1 051 Mkr med fastigheter belägna i Stockholm och Kristianstad. Tillträde har avtalats att ske den 30 april 2014. Förvärvet har endast effekt på bolagets balansräkning per bokslutsdatum.

Intäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 53 868 Tkr (2 077). Ökningen beror på bolagets nya affärsområde med förvaltningsfastigheter och de förvärv som genomförts under 2013. Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under kvartalet till -10 547 Tkr (-3 377). I samband med bolagets noteringsprocess till NASDAQ OMX Stockholm har engångskostnader belastat fjärde kvartalet. Kostnaderna avser börskostnader, legal rådgivning samt övriga konsultarvoden i samband med noteringsprocessen och framtagandet av prospekt. Dessa kostnader uppgick till ca 3 000 Tkr. Lönekostnaderna har under fjärde kvartalet ökat vilket främst förklaras med utökad administrativ personal på huvudkontoret. Värdeförändringar av fastigheter uppgick under kvartalet till 185 152 Tkr (48 581) och avser omvärdering av fastigheten Öresundsgården, där

bolaget nyligen tecknade ett 20-årigt hyreskontrakt med Malmö Stad. Värdeförändringar avser även förvärvet av fastigheterna i Stockholm och Kristianstad, som gjordes off market, där bolaget genomfört en extern marknadsvärdering vilket har påverkat resultatet positivt med 121 610 Tkr (-) efter avdrag för uppskjuten skatt.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -1 667 Tkr (-644) och förklaras främst med amortering av befintligt räntetak och en lägre marknadsränta under kvartalet.

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 170 340 Tkr (32 312).

Resultaträkning per segment

Tkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter	121 154	-	7 909	7 360	0	239 854
Kostnader	-76 966	-	-11 923	-11 699	-113	-198 301
Driftsnetto	44 188	-	-4 014	-4 339	-113	41 553

Tkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec	okt-dec
Intäkter	52 033	-	1 833	2 078	3	-142
Kostnader	-30 931	-	-2 896	-3 118	-9	-780
Driftsnetto	21 102	-	-1 063	-1 040	-6	-922

Kommentar till segmentsinformation

Koncernens interna rapportering sker enligt ovanstående segmentsindelning. Summa driftsnetto jämfört med koncernens driftsnetto avviker med 23 Tkr (141), vilket förklaras med poster i koncernens moderbolag som inte redovisas ovan. Skillnaden mellan koncernens driftsnetto 40 084 Tkr (37 355) och resultat före skatt 488 932 Tkr (70 716) består av värdeförändringar fastigheter 504 179 Tkr (48 581), värdeförändringar av derivat 1 263 Tkr (-644), försäljnings- och administrations-kostnader inklusive övriga rörelsekostnader -33 696 Tkr (-14 972) samt ränteintäkter/räntekostnader -22 898 Tkr (396).

Förvaltningsverksamheten består per bokslutsdatum av bolagets fastigheter i Malmö, Linköping samt Markaryd. Då tillträde av fastigheterna i Linköping och Markaryd skedde den 20 augusti 2013 har dessa fastigheter endast haft inverkan i driftresultatet för perioden efter tillträdet 20 augusti 2013. Uthyrningen av Öresundsgården i Malmö har varit framgångsrikt men bolaget definierar fortsatt fastigheten som projekt-

fastighet under tiden som processen pågår med att minska den tomställda delen. Således är fastigheten exkluderad från beräkning avseende direktavkastning.

Serviceverksamheten bedriver restaurang, Spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet i Victoria Park. Bolagets serviceverksamhet är dimensionerad att ge service till ca 600 boende när samtliga etapper är genomförda. I dagsläget bor ca 270 personer på Victoria Park. Samtliga boende erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift per månad.

Segment projektutveckling härrörs till verksamheten i samband med uppförande av byggnad avseende livsstilsboende i Limhamn. Under 2013 har ingen byggnad varit i uppförande vilket gör att resultateffekten är marginell.

För att överskådligt tydliggöra resultaträkningen per segment har bolaget valt att under året ändra uppställningsformat och redovisa segmenten förvaltningsverksamhet, serviceverksamhet och projektutveckling enligt tabell ovan.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Tkr	2013 31 dec	2012 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0	6 136
Materiella anläggningstillgångar	3 603	2 878
Förvaltningsfastigheter	2 993 225	540 841
Derivat	11 460	0
Summa anläggningstillgångar	3 008 288	549 855
Omsättningstillgångar		
Andelar i Brf	15 350	33 419
Fordringar	28 305	50 714
Likvida medel	131 357	63 623
Summa omsättningstillgångar	175 012	147 756
SUMMA TILLGÅNGAR	3 183 300	697 611
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	901 313	172 597
Uppskjuten skatteskuld	78 279	10 546
Långfristiga räntebärande skulder	1 783 549	403 500
Derivat	0	644
Summa långfristiga skulder	1 861 828	414 690
Kortfristiga räntebärande skulder	88 661	16 187
Kortfristiga icke räntebärande skulder	219 961	0
Övriga skulder	111 537	94 137
Summa kortfristiga skulder	420 159	110 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 183 300	697 611

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Tkr	2013 31 dec	2012 31 dec
Ingående eget kapital	172 597	112 170
Periodens totalresultat	419 237	60 170
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade teckningsoptioner	1 064	257
Nyemission	336 463	0
Emissionskostnader	-13 936	0
Utdelning preferensaktier	-14 112	0
Utgående eget kapital	901 313	172 597

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år. Ett köp eller en försäljning redovisas från avtalsdagen då det tecknats ett bindande avtal som gör att de till affären hörande väsentliga ekonomiska rättigheterna och riskerna tillfaller/belastar eller utgår från koncernen. Eventuell kapitalanskaffning i samband med förvärv redovisas vid slutförandet av kapitalanskaffningen.

Immateriella anläggningstillgångar

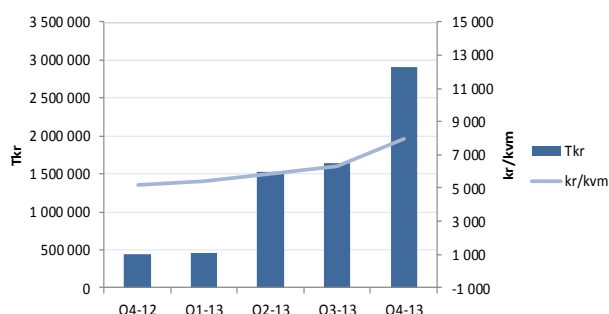
Till följd av att segmentet förvaltningsverksamhet utgör merparten av bolagets driftsnetto har bolaget under perioden gjort nedskrivning av samtliga tidigare aktiverade kostnader för konceptutveckling.

Fastigheter

För att säkerställa den orealiserade värdeförändringen under perioden har bolaget vid bokslutsdatum låtit värdera samtligt bestånd av externa värderingsinstitut. Som metod används kassaflödesanalys där beräknat framtida driftsnetto under en 5-20-årsperiod, beroende på typ av fastighet, med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningen för bolagets fastighetsportfölj, vid värderingstidpunkt, uppgick i intervallet 4,3-7,0 %.

Med Victoria Parks bostadsfastighetsförvärv i december 2013 om ca 105 tkvm med tillträde den 30 april 2014, uppgår Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 december 2013 till 366 181 kvm (85 520) med ett hyresvärde om 342 886 Tkr (79 205). Under året har fastigheternas marknadsvärde ökat med investeringar motsvarande 42 767 Tkr (0) samt orealiserade värdeförändringar på 504 179 Tkr (48 581). Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 2 910 200 Tkr (442 000), motsvarande 7 947 kr/kvm (5 168).

Marknadsvärdesutveckling, Tkr och kr/kvm



Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande ca 19 tkvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö, vars värde uppgår till 83 025 Tkr (98 841).

Andelar i BRF

Andelar i BRF om 15 350 Tkr (33 419) avser 5 (10) osålda lägenheter i livsstilsboendet i Limhamn.

Fordringar

Fordringar per den 31 december 2013 uppgick till 28 305 Tkr (50 714) och består främst av förutbetalda kostnader men även av fordringar avseende sålda lägenheter där likvid ännu ej erlagts. Under perioden har förlikning tecknats gällande bestridna fakturor från Peab avseende överfakturerad entreprenad. Förlikningen har marginell resultateffekt i perioden.

Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick till 131 357 Tkr (63 623).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2013

till 901 313 Tkr (172 597) med soliditet på 28,3 % (24,7). Soliditeten har förändrats mot föregående kvartal med anledning av att förvärvet som offentliggjordes i december vid bokslutsdatum redovisats som låneskuld. En justering av låneskulden kommer ske i samband med genomförandet av annonserad nyemission. Förändring av eget kapital beror i huvudsak på periodens resultat och på den under tredje kvartalet genomförda nyemission av både stam- och preferensaktier, om totalt ca 336 000 Tkr före emissionskostnader. Eget kapital har under perioden minskat med 14 112 Tkr (-) hänförligt till av stämman beslutad utdelning till preferensaktieägarna, som sker kvartalsvis.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 78 279 Tkr (10 546) är nettobeloppet av uppskjuten skatteskuld hänförligt till värdeförändringar av fastigheter och derivat som vid bokslutsdatum uppgick till 121 834 Tkr (10 546) samt aktivering av uppskjuten skattefordran med 43 556 Tkr (-).

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder per den 31 december 2013 uppgick till 1 872 210 Tkr (419 687), vilket motsvarar en belåningsgrad om 58,8 % (60,2). Per bokslutsdatum uppgick kreditbindningstiden, inklusive kreditlöften, till 4,1 år. Per bokslutdagen uppgick den genomsnittliga räntan på utnyttjad kredit till 3,3 %, exklusive räntederivat och räntetak. Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 2,9 år.

Kreditbindningsstruktur per 2013-12-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	69	4,7	3,7
1 - 2 år	47	3,0	2,5
2 - 3 år	124	2,5	6,6
3 - 4 år	504	2,8	26,9
4 - 5 år	1 128	3,5	60,3
> 5 år			
Summa	1 872	3,3	100,0

Ikke räntebärande skulder

De i balansräkningen upptagna icke räntebärande skulderna om 219 961 tkr utgör i sin helhet den del av köpeskillingen för förvärvet av bostadsfastighetsportföljer i Stockholm och Kristianstad som bolaget avser finansiera genom den nyemission som styrelsen vid extra bolagsstämma den 29 januari 2014 bemyndigats att genomföra. I samband med förvärvet tecknades, främst av befintliga aktieägare, tecknings- och garantiförbindelser motsvarande ca 187 000 tkr som säkerställer genomförandet av transaktionen.

Teckningsoptioner

Bolaget har två separata program för teckningsoptioner. Under juni 2012 erbjöds koncernledning och ledande befattningshavare att förvärva teckningsoptioner vilket ger rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier i

december 2014. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. Totalt antal teckningsoptioner beslutat av extrastämman den 27 juni 2012 uppgick till 1 500 000 stycken. Per bokslutsdag var samtliga 1 500 000 stycken optioner tecknade. För det andra programmet erbjöds och tecknade bolagets nuvarande verkställande direktör att förvärva 1 000 000 stycken teckningsoptioner, vilket ger rätt att kontant teckna aktier i mars 2016. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Den löpande verksamheten		
Drifts netto	40 084	37 355
Administrationskostnader	-33 696	-14 972
Ränteintäkter/Räntekostnader	-22 898	396
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15 912	2 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-598	25 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	38 233	-37 033
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-21 726	23 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 909	11 601
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-872 068	-393 246
Försäljning av fastigheter*	0	165 947
Investeringar i befintliga fastigheter	-42 767	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-316	-1 226
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 356	-230
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-916 507	-228 755
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	336 463	0
Emissionskostnader	-13 931	0
Optionspremier	1 064	257
Upptagna lån	657 925	385 501
Amortering av lån	-8 485	-123 154
Utbetald utdelning preferensaktier	-4 704	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	968 332	262 604
Periodens kassaflöde	67 734	45 450
Likvida medel vid periodens början	63 623	18 173
Likvida medel vid periodens slut	131 357	63 623

* I samband med färdigställandet av Brf Allén har föreningen avkonsoliderats ur Victoria Park-koncernen.

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde på -598 Tkr (25 089). Kassaflödet från den löpande verksamheten I uppgick till 15 909 Tkr (11 601). Kassaflödet har påverkats negativt med anledning av de kostnader som uppkommit i samband med börsnoteringen till NASDAQ OMX Stockholm, kostnader som är av engångskaraktär. Kassaflödet förväntas att förbättras i takt med vakanta ytor, numera uthyrda, tillträds under kommande år samt tillkomsten av de fastigheter som tillträds 30 april. Investeringsverksamheten har netto påverkat året med -916 507 Tkr (-228 755) främst med anledning av förvärv av nya fastigheter samt investeringar i huvudsak gjorda på

fastigheterna i Malmö, Herrgården och Öresundsgården. Finansieringsverksamheten redovisar nettoinbetalningar om 968 332 Tkr (262 604) där upptagna lån uppgår till 657 925 Tkr (385 501). Lånen avser främst förvärvet av fastigheterna i Linköping och Markaryd men även att lånet för fastigheten Öresundsgården förhandlats om och i samband med det utökats. Nyemission, som genomfördes sommaren 2013, genererade inbetalningar om 336 463 Tkr (-) före emissionskostnader. Beslutad utdelning till preferensaktieägare har gjorts med -4 704 Tkr (-) under perioden. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 131 357 Tkr (63 623).

Fastighetsbestånd

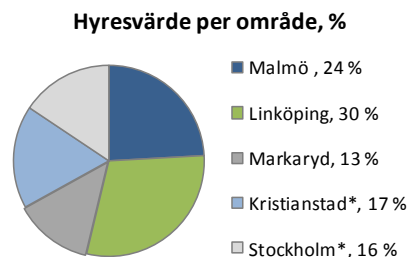
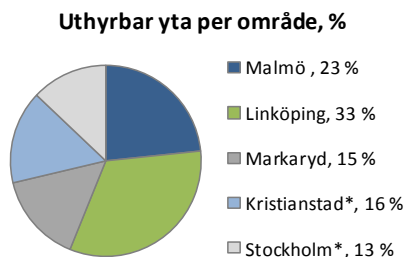
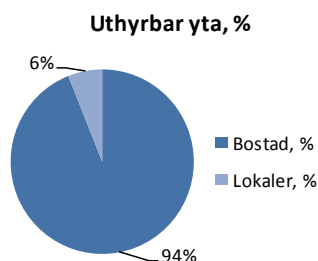
Med Victoria Parks bostadsfastighetsförvärv i december 2013 om ca 105 tkvm med tillträde den 30 april 2014, uppgår Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 december 2013 till ca 366 tkvm, fördelat på ca 344 tkvm bostäder

och ca 22 tkvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om ca 2 910 Mkr. Antalet lägenheter uppgår till 4 537.

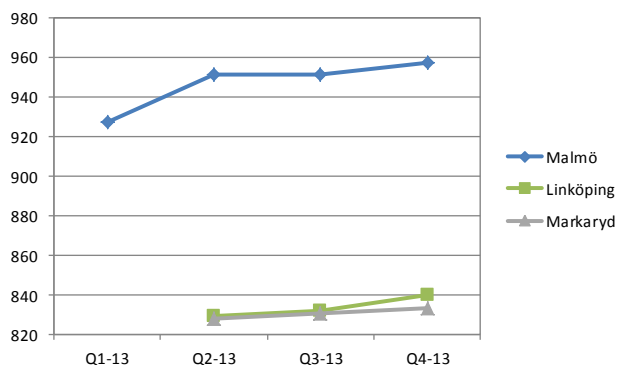
Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande ca 19 tkvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö, till ett värde om ca 83 Mkr.

Fastighetsområde	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bostad, tkvm	Lokaler, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk grad, %	BTA, tkvm
Malmö	9	1 022	86	79	7	83	967	77	92,7	
Linköping	2	1 428	120	115	5	102	846	99	97,7	
Markaryd	44	750	56	49	7	45	816	37	82,3	
Kristianstad*	49	805	58	56	1	60	1 034	59	98,7	
Stockholm*	5	532	47	45	3	54	1 130	53	97,9	
Exp.mark Livsstilsboende	2	-	-	-	-	-	-	-	-	19
Totalt	111	4 537	366	344	22	343	936	325	94,7	19

* Förvärvda fastigheter som tillträds den 30 april 2014.



Bostäder hyresvärdesutveckling, kr/ kvm



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 42 767 Tkr (0) investerats i befintliga fastigheter. Investeringar har gjorts främst i fastigheterna Kronodirektören på Herrgården samt på Öresundsgården. Investeringar har gjorts i form av nya porttelefoner, standardhöjningar, nya kök och badrum samt hyresgästanpassningar. Investeringstakten förväntas vara fortsatt hög kommande kvartal. Fastighetsportföljen inklusive mark har under året förändrats enligt tabell.

Tkr	2013 31 dec	2012 31 dec
Fastighetsbestånd 1 januari	540 841	264 788
Investeringar i befintliga fastigheter	42 767	0
Förvärv	1 905 438	393 245
Försäljningar*	0	-165 773
Orealiserade värdeförändringar	504 179	48 581
Fastighetsbestånd 31 december	2 993 225	540 841

* I samband med färdigställandet av Brf Allén har föreningen avkonsoliderats ur Victoria Park-koncernen.

Nyckeltal

	2013 31 dec	2012 31 dec
Finansiella		
Intäkter, Tkr	129 071	247 355
Rörelseresultat, Tkr	510 567	70 964
Periodens resultat, Tkr	419 237	60 170
Avkastning på eget kapital, %	97,7	16,0
Soliditet, %*	28,3	24,7
Skuldsättningsgrad, ggr*	2,1	2,4
Belåningsgrad, %	58,8	60,2
Aktierelaterade		
Antal aktier vid periodens slut, 1 000-tal	51 561	37 120
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, 1 000-tal	53 061	38 620
Antal preferensaktier vid periodens slut, 1 000-tal	941	-
Genomsnittligt antal aktier under perioden, 1 000-tal	43 091	37 120
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, 1 000-tal	43 558	38 620
Resultat per stamaktie, kr	9,5	1,6
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	9,4	1,6
Eget kapital per stamaktie, kr	13,2	4,6
Eget kapital per stamaktie efter utspädning, kr	12,8	4,5
Substansvärde per stamaktie, kr	15,6	4,9
Substansvärde per stamaktie efter utspädning, kr	15,1	4,7
Börskurs stamaktie vid periodens slut, kr	23,0	5,5
Börsvärde stamaktie vid periodens slut, Tkr	1 164 260	204 160
Börskurs preferensaktie vid periodens slut, kr	292,5	-
Börsvärde preferensaktie vid periodens slut, Tkr	275 243	-
Totalt börsvärde vid periodens slut, Tkr	1 439 503	204 160
Fastighetsrelaterade		
Hysesvärde helår, kr/kvm	936	926
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	88,3
Direktavkastning, % **	5,7	-
Överskottsgrad, % **	36,5	-
Marknadsvärde, kr/kvm	7 947	5 168
Uthyrningsbar yta, tkvm	366	85

* Den pågående nyemissionen är inte beaktad i balansräkningen per bokslutsdatum.

** Bolaget tillträdde fastigheterna i Malmö vid årsskiftet 2012/2013, därav inga nyckeltal per den 31 december 2012.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2013 jan-dec	2013 okt-dec	2012 jan-dec	2012 okt-dec
Nettoomsättning	2 056	225	1 415	1 274
Kostnader	-18	-18	-8 305	0
Bruttoresultat	2 038	207	-6 890	1 274
Försäljnings- och administrationskostnader	-21 322	-9 313	-13 788	-3 806
Övriga rörelsekostnader	-7 811	-415	-1 238	-315
Rörelseresultat	-27 095	-9 521	-21 916	-2 847
Finansnetto	7 854	6 550	3 161	3 198
Resultat före skatt	-19 241	-2 971	-18 755	351
Skatt	0	0	0	0
Periodens resultat efter skatt	-19 241	-2 971	-18 755	351

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2013 31 dec	2012 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Konceptutveckling	0	5 990
Inventarier	665	397
Andelar i koncernföretag	7 740	450
Långfristiga fordringar	344 872	0
Exploateringsfastigheter	5 917	5 917
Summa anläggningstillgångar	359 194	12 754
Omsättningstillgångar		
Andelar i BRF	15 350	33 419
Kortfristiga fordringar	11 630	50 598
Likvida medel	43 982	31 148
Summa omsättningstillgångar	70 962	115 165
SUMMA TILLGÅNGAR	430 156	127 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa Eget kapital	395 214	105 334
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	9 075	16 186
Övriga kortfristiga skulder	25 867	6 399
Summa kortfristiga skulder	34 942	22 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	430 156	127 919

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, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt projektering.

Omsättningen i moderbolaget uppgick till 2 056 Tkr (1 415) och består främst av fakturerad management avgift. Under perioden har nedskrivning gjorts av tidigare aktiverade konceptutvecklingskostnader om -6 480 Tkr. Periodens resultat efter skatt uppgick till -19 241 Tkr (-18 755).

Aktien och ägarna

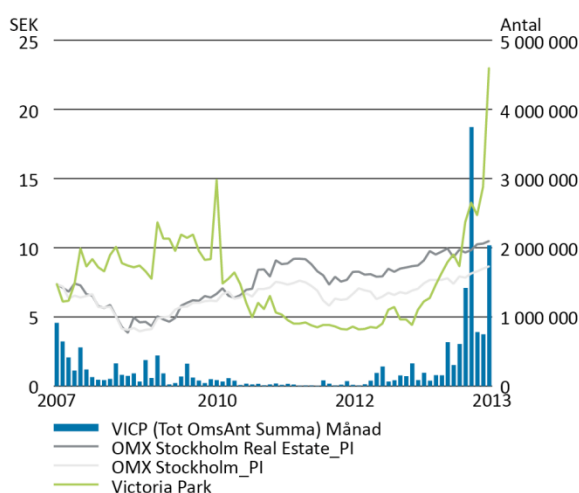
Aktien och ägarna

Victoria Park-aktierna noterades på NASDAQ OMX Stockholm den 9 december 2013. Victoria Park har sedan den 29 juli 2013, då preferensaktien noterades, två noterade aktieslag, en stamaktie och en preferensaktie.

Bolagets totala börsvärde per den 31 december uppgick till 1 439 503 Tkr (204 160), varav stamaktier 1 164 260 Tkr.

Stamaktier

Kursen på stamaktien var vid årets slut 23,0 kr (5,5). Under 2013 har antalet stamaktieägare ökat med 191 procent till 1 355 aktieägare. Under samma period har 10,9 miljoner aktier omsatts motsvarande 42 200 per handelsdag.



Preferensaktier

Kursen på preferensaktien, som noterades den 29 juli, var vid årets slut 292,5 kr (-). Antalet aktieägare uppgick till 1 231 och under året har drygt 42 900 aktier omsatts, motsvarande 3 900 aktier per handelsdag.

Ägarförteckning per 2013-12-31, kända förändringar

Uppgifterna avser eget och/eller närståendes innehav.

Namn	Stamaktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Greg Dingizian (varav 144 464 genom pensionsförsäkring)	7 184 464		7 184 464	13,9	14,2
Östersjöstiftelsen	5 095 048	28 000	5 123 048	9,9	10,1
Danir AB	5 000 000		5 000 000	9,7	9,9
Anders Pettersson	2 850 000		2 850 000	5,5	5,6
Advisor Världen	2 573 600	28 000	2 601 600	5,0	5,1
Erik Selin	2 000 000		2 000 000	3,9	3,9
ER-HO Fastigheter AB	1 789 400		1 789 400	3,5	3,5
Peter Strand	1 652 000	4 000	1 656 000	3,2	3,3
Ralph Mühlrad	1 620 000		1 620 000	3,1	3,2
AB Possessor	1 375 088		1 375 088	2,7	2,7
Övriga	19 480 390	880 860	20 361 250	39,5	38,6
TOTALT	50 619 990	940 860	51 560 850	100,0	100,0

Aktiekapital

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet till 16,1 Mkr fördelat på 51 560 850 aktier, varav 50 619 990 stamaktier och 940 860 preferensaktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

Victoria Park genomförde under året en nyemission om 13 500 000 stamaktier och 940 860 preferensaktier.

Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.

Utdelning

Utdelning till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor. Avstämningsdagar för utdelning är, förutsatt att bolagsstämman beslutar om utdelning, sista vardagen i mars, juni, september, december.

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.

Då Victoria Park under de närmaste åren prioriterar tillväxt, kapitalstruktur och likviditet föreslår bolagets styrelse årsstämman att ingen utdelning på stamaktien skall lämnas för 2013. Victoria Park kommer istället fortsätta att växa genom att investera i nya förvärv och i befintliga projekt samt fastigheter.

Övriga upplysningar

Transaktioner med närstående

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

Redovisningsprinciper

Victoria Park följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningen av dessa (IFRIC) och 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. Till följd av att segmentet förvaltningsverksamhet utgör merparten av bolagets driftnetto har bolaget under tredje kvartalet ändrat uppställningsform avseende rapportering av värdeförändringar fastigheter. Denna post rapporteras numera i rörelseresultatet.

Poster värderade till verkligt värde

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde n löpande kvartalsvis. Värderingen utförs av såväl externa värderingsinstitut som interna värderingsmodeller. Samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år. Värdering av förvaltningsfastigheter är i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Det redovisade värdet avseende finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde per 31 december 2013. 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

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer, som beskrivs i 2012 års redovisning, på sidan 18. Under året genomförda förvärv har inneburit en ökad upplåning. Ökad upplåning innebär en större exponering mot räntemarknaden som kan påverka koncernens resultat. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Undertecknande och intygande

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

Malmö den 13 februari 2014

Bo Forsén
Styrelseordförande

Greg Dingizian
Vice Styrelseordförande

Luciano Astudillo
Styrelseledamot

Christian Hahne
Styrelseledamot

Sten Libell
Styrelseledamot

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Peter Strand
Verkställande Direktör

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (bokslutskommuniké) som presenteras för Victoria Park AB (publ) per 31 december 2013 och det räkenskapsår som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen (för koncernen och i enlighet med årsredovisningslagen för moderbolaget). Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké 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 företagens 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 International Standards on Auditing 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 bokslutskommunikén 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 13 februari 2014

Ernst & Young AB,

Göran Neckmar,
Auktoriserad revisor

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, justerat för preferensaktieutdelning och preferenskapitalet. Vid delårsbokslut omräknas resultat efter skatt till helårsbasis, med undantag för hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens slut i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE

Antal aktier, st

Det totala antalet aktier (stamaktier och preferensaktier) vid periodens utgång

Resultat per aktie, kr

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

Eget kapital per aktie, kr

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

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.

Substansvärde per aktie, kr

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång, justerat för kapitalet för preferensaktier och tillägg för uppskjuten skatteskuld.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

Driftsnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde exkl. exploaterings- och projektfastigheter. Vid delårsbokslut omräknas driftsnetto till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Överskottsgrad, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt exkl. exploaterings- och projektfastigheter.

Hyresvärde, Tkr

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Marknadsvärde per kvm

Fastigheternas marknadsvärde i förhållande till uthyrbar yta i kvm, exklusive mark.

MEDARBETARE

Medelantalet anställda vid periodens slut.

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Victoria Park AB (publ) skall offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknad och lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 februari 2014 kl. 07.30.

Ekonomisk information

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

Kontakt

För ytterligare information, kontakta CEO Peter Strand, tel 070-588 16 61, e-post peter.strand@victoriapark.se eller CFO Andreas Morfiadakis, tel 076-133 16 61, e-post andreas.morfiadakis@victoriapark.se.

Adresser

Huvudkontor

Victoria Park AB (publ)
Besöksadress: Krossverksgatan 7, Limhamn
Box 300 50, 200 61 Limhamn
Tfn 040 16 74 40
Fax 040 16 74 41
info@victoriapark.se
www.victoriapark.se
Organisationsnummer: 556695-0738



VICTORIA PARK®