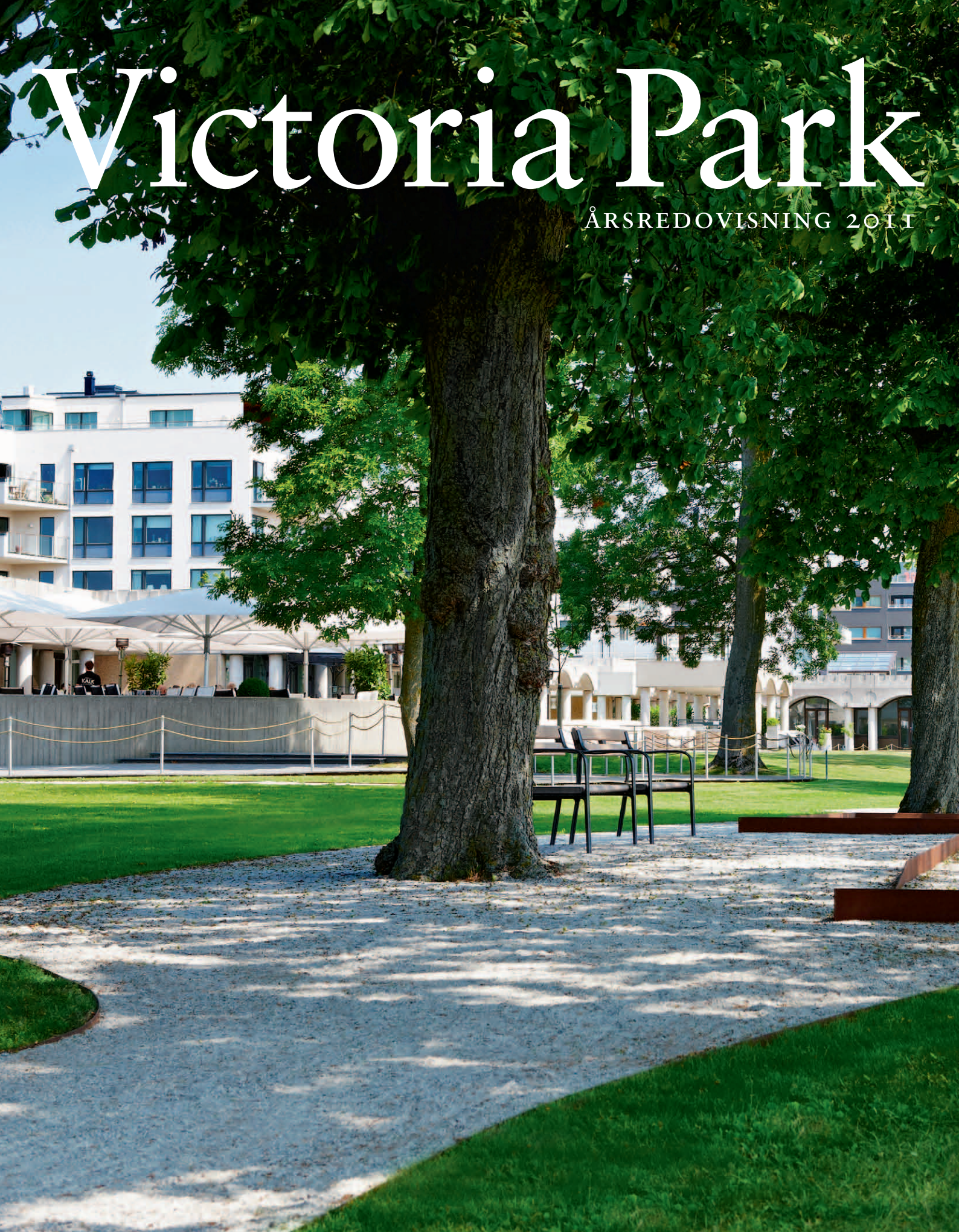




Victoria Park

ÅRSREDOVISNING 2011

VICTORIA PARK	3
ÅRET I KORTHET	3
VD HAR ORDET	4
AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER	6
VERKSAMHETEN	7
KONCEPTET	8
KONCERNENS ETABLERINGAR	10
KONCEPTETS ERBJUDANDE I MALMÖ	12
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	14
KONCERNEN:	
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	18
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG – SEGMENT	19
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	20
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	21
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	22
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	23
NOTER	27
MODERBOLAGET:	
RESULTATRÄKNING	32
BALANSRÄKNING	33
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	34
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	35
NOTER	36
REVISIONSBERÄTTELSE	42
STYRELSE	43
KONCERNLEDNING OCH REVISOR	44
BOLAGSORDNING	45
AKTIEN OCH AKTIEÄGARE	46
DEFINITIONER OCH NYCKELTAL	47
KALENDARIUM, ÅRSSTÄMMA OCH ADRESSER	48

Victoria Park

Victoria Park AB (publ) är ett projektutvecklingsbolag för utveckling av livsstilsboende. Bolaget är noterat på NASDAQ OMX First North sedan november 2007.

Victoria Park har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av lägenheter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där ett modernt och bekvämt boende, aktivt liv, gemenskap, välbefinnande och rekreation prioriteras av de boende. Bolaget tar ett helhetsansvar för konceptet genom att ha kontroll över hela kedjan: från utveckling och byggnation till försäljning och drift av serviceverksamheten.

Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen av boendekonceptet. Visionen är att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Victoria Parks första livsstilsboende är under uppförande vid Limhamns kalkbrott i Malmö, väl placerad i förhållande till kommunikationer, service, natur och kultur. Byggnationen sker i fyra etapper. 200 bostadslägenheter är klara med sista inflyttning maj 2012. Projektering av tredje och fjärde etappen pågår. I Malmö erbjuds de boende sedan första inflyttningen 2009 generöst utrustade gemensamma faciliteter och service som bland annat bemannad reception, spa-anläggning med pooler, gym, bastu och behandlingsrum, biograf, restaurang, vinkällare, övernattningslägenheter för gäster, stor park med boule, tennis, putting-green och mycket mer.

2011 i korthet

KONCERNEN ACKUMULERAT 2011

	SEGMENT SAMMANDRAG	IFRIC 15
• Intäkter	133 254 Tkr (164 907)	25 971 Tkr (132 285)
• Bruttoresultat	8 594 Tkr (5 344)	-9 658 Tkr (-206)
• Rörelseresultat	-5 174 Tkr (-15 715)	-23 426 Tkr (-21 265)
• Periodens resultat	-5 157 Tkr (-16 168)	-23 409 Tkr (-21 718)
• Resultat per aktie	-0,14 kr (-0,44)	-0,63 kr (-0,59)

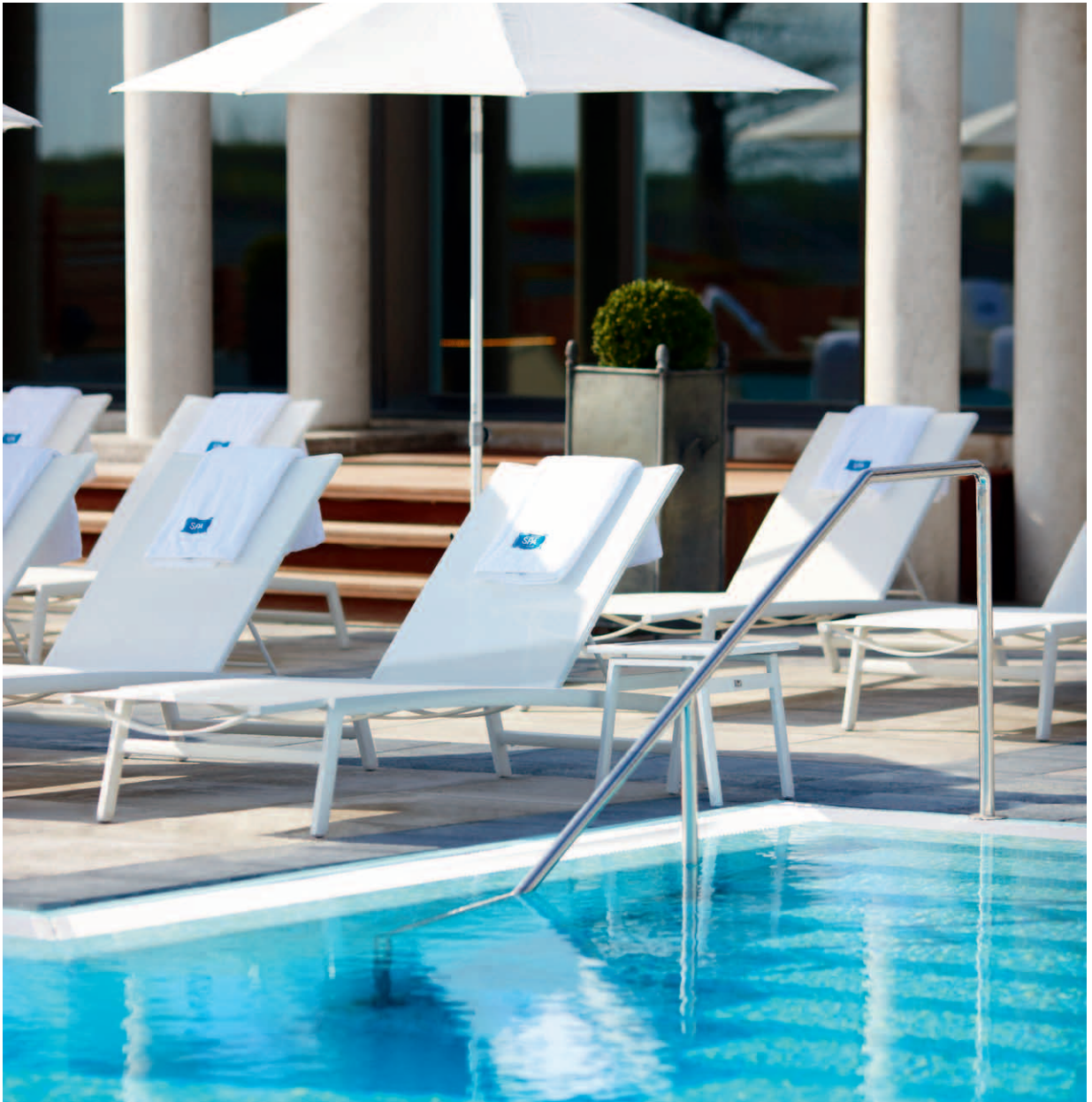
Under kvartal fyra 2010 har byggnationen av andra etappen, Brf Allén, påbörjats varför redovisning av bolagets resultat framöver sker både i enlighet med IFRIC 15 och bolagets segmentsredovisning. I den senare sker redovisningen enligt tidigare princip om successiv vinstavräkning. Denna redovisning speglar bättre bolagets verksamhet och ger en aktuell bild av resultat och ställning för respektive period. För ytterligare information, se Redovisningsprinciper på sida 23.

- Stefan Andersson tillträdde som tf VD för Victoria Park den 3 januari 2011, som utsågs till VD den 7 mars 2011.
- Ny extern operatör till restaurang Kalk Brasserie & Grill utsågs den 5 april 2011 med legal överlåtelse av verksamhet den 1 juni 2011.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Under januari 2012 färdigställdes hus 1 i etapp 2, Brf Allén. Etappen färdigställs enligt plan under maj 2012.
- Antalet sålda lägenheter i Brf Allén, var per den 19 mars 2012 62 st av 71 st till ett värde om 161,8 mkr.

Stark försäljning tack vare unikt koncept



Det har varit ett händelserikt år på Victoria Park i en turbulent omvärld. De hårdare kraven från bland annat bankerna gör flyttkedjorna långsammare och bostadsmarknaden trög. Trots rimliga räntenivåer har många svårt att sälja sina bostäder vilket hindrar vissa av Victoria Parks intressenter från att bli kunder. Trots det har försäljningen av lägenheterna gått bra, framförallt om vi jämför med närliggande aktörer. Vi tolkar det som att attraktionskraften i konceptet är stort och bidrar till det starka helhetsintresset.

I takt med en samhällsutveckling som för de flesta innebär ökade möjligheter till ett aktivare liv ökar intresset för ett boende som gör livet enklare. Därför efterfrågar och uppskattar allt fler en praktisk vardag där närheten till rekreation och aktiviteter gör aktiv avkoppling möjlig även i vardagen. Tillgång till naturliga mötesplatser ökar det sociala utbytet och därmed trivseln. Med behovet av förenkling ökar också intresset för praktisk service som underlättar vardagens sysslor. Allt fler efterfrågar ett livsstilsboende som Victoria Park och responsen från lägenhetsspekulanter och andra besökare visar att Victoria Park väl svarar mot dessa nya krav på boendeformen och boendet.

VIKTIGA AMBASSADÖRER

Även om konceptet har stor betydelse skulle det inte vara tillräckligt om inte bostäderna i sig själva hade en egen stark konkurrenskraft. Det är ett flertal faktorer som bidragit till att bolaget under 18 månader avyttrat cirka 80 procent av tillgängliga lägenheter. Vi får till exempel god respons på lägenheternas utformning, den öppna planlösningen och höga standarden. Att uteplatser och balkonger gjorts rymliga tilltalar också många i vår målgrupp. Man ska heller inte underskatta det positiva ambassadörsarbete de boende bedriver när de berättar om det nya livet på Victoria Park för vänner och bekanta.

Brf Allén består av 71 lägenheter fördelade på fyra hus med fem våningar där det översta planet består av penthouselägenheter med takterrasser. Den stora variationen på lägenhetsutformningen attraherar olika typer av kunder, singel- och dubbelhushåll med och utan barn. Första spadtaget för Brf Allén togs den 15 november 2010. Byggnationen har gått plan enligt. Inflyttning pågår för fullt och etappen färdigställs i maj 2012.

Liksom de första två etapperna projekteras de kvarvarande etapperna utifrån bolagets miljöpolicy. Byggnaderna utformas så att den beräknade energiförbrukningen ska vara lägre än de krav som idag gäller

vid nyproduktion av bostäder. Etapp 3 är närmast färdigprojekterad med planerad säljstart under 2012. Malmöenhetens sista etapp håller på att utvecklas.

ETT STIMULERANDE ÅR

Sammanfattningsvis har 2011 varit ett mycket stimulerande år trots de utmaningar som utvecklingen medfört på bostadsmarknaden. Mycket engagemang har lagts på att utveckla driften av restaurang Kalk, Victoria Park Spa och receptionen med service till de boende. Serviceorganisationerna har funnit sina former och utvecklas enligt plan. Och försäljningen har som sagt gått utmärkt. Därför vill jag passa på att tacka alla medarbetare för goda prestationer under det gångna året. Med det enda boendekoncept i närområdet som kombinerar ett aktivt liv med ett socialt sammanhang är Victoria Parks organisation beredd att anta 2012 års utmaningar med stor entusiasm.



Stefan Andersson, vd





Victoria Park Putting-green

Allt fler efterfrågar livsstilsboende

Det finns två starka trender som förklarar varför så många livsstilsboenden har vuxit fram runt om i världen. Den ena är att utvecklingen mot ett aktivare liv ökar kravet på prioriteringar. Den andra är en allt starkare önskan om att bo i ett socialt sammanhang.

Victoria Park har fått stor uppmärksamhet för ett livsstilsboende som ger:

- En enklare vardag med bekväm närhet till rekreation och aktiviteter
- Ett flertal naturliga mötesplatser som stimulerar sociala kontakter
- Service som underlättar vardagens behov
- En bostad av god kvalitet

AFFÄRSIDÉ

Att etablera och driva norra Europas mest attraktiva livsstilsboende med ett service- och aktivitetsutbud som ger ökad livsglädje.

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGIER

Victoria Park ska vara ett ledande projektutvecklingsbolag för utveckling av livsstilsboende. Genom att förädla och realisera värden ska Victoria Park skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare.

För att uppnå målet ska Victoria Park:

- Sälja egenutvecklade lägenheter under ett koncept som erbjuder hög service och god standard
- Arbeta med förvärv och förädling av mark och utvecklingsfastigheter
- Vidareutveckla konceptet Victoria Park
- Etablera ett samarbete med kommuner och näringsliv i syfte att medverka till och stödja den lokala utvecklingen

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

Victoria Park ska uppvisa:

- Avkastning på eget kapital uppgående till minst 20 procent
- Soliditet om lägst 20 procent

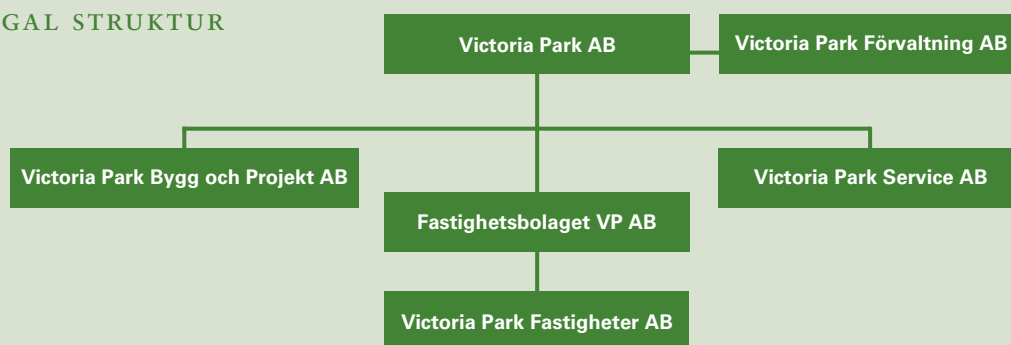
Operativ struktur

De koncerngemensamma funktionerna; försäljning, marknad, ekonomi/finans och administration, har det övergripande ansvaret för driftsfrågor, strategier och affärsutveckling, ekonomistyrning och projektering.

Koncernens dotterbolag Victoria Park Service AB ansvarar för driften av de gemensamma faciliteterna. Därigenom säkerställs kvaliteten på serviceprogrammet. Driften av serviceverksamheten kan ske helt eller delvis i egen regi med externa entreprenörer där så krävs. Kostnaderna för att driva serviceverksamheten finansieras av de boendes serviceavgifter, tillvalstjänster, intäkter från verksamheterna som är öppna för allmänheten och hyresintäkter från externa entreprenörer. I Malmö utgörs serviceorganisationen av enheterna Spa, Reception och Restaurang.

Koncernens dotterbolag Victoria Park Bygg och Projekt AB ansvarar för byggnationen gentemot anlitade entreprenörer. Victoria Parks projektutvecklingsprocess startar med en analys av potentiella fastighetsförvärv. I denna del av processen utnyttjas stöd som marknadsundersökningar och bedömningar av varje enskild etablering. I etableringsarbetet av nya Victoria Park-enheter identifierar bolaget nya utvecklingsbara och attraktiva markområden eller fastigheter på detaljplanlagd mark. Projektering sker i samverkan mellan de olika enheterna i organisationen och externa konsulter. Vid nyproduktion prioriteras energieffektiv utformning av byggnaderna, där den beräknade energiförbrukningen ska vara markant lägre än de krav som idag gäller vid nyproduktion av bostäder. Produktionen av byggnader utförs av externt anlitade byggentreprenörer.

LEGAL STRUKTUR



Brf Victoria Park i Limhamn Bersån
Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan
Brf Allén i Limhamn

Victoria Park Bersån ek för
Victoria Park Pergolan ek för

Victoria Park – ett nytt och enkelt sätt att leva

Victoria Park är ett livsstilsboende som jämfört med traditionellt boende sträcker sig långt utöver den egna lägenheten. I beskrivningen av en typkund på Victoria Park återkommer nyckelord som ”social” och ”aktiv”. Kunden efterfrågar umgänge i större utsträckning, vilket inte innebär att man ger avkall på sin privata sfär, bara att möjligheten adderas att enkelt välja en social gemenskap när det passar. Den direkta närheten till de gemensamma tillgångarna gör livet lite enklare.

SERVICEKONCEPTET

Servicekonceptet är uppdelat i två delar: ett grundutbud som ingår i serviceavgiften och ett tillvalsutbud som de boende beställer och betalar efter behov. Grundutbudet omfattar tillgång till service och gemensamma faciliteter för sociala och fysiska aktiviteter. Löpande underhåll och skötsel av de gemensamma faciliteterna ingår också.

Tjänster som inte ingår i servicekonceptet grundutbud kallas tillvalstjänster. Dessa i regel hushållsnära tjänster tas fram i samverkan med de boende och bokas främst via receptionen. Tillvalstjänsterna prissätts förhandlas och kvalitetssäkras av Victoria Park, men levereras i första hand av tredje part.

Alla som bor på Victoria Park har lika stor tillgång till enhetens servicekoncept. För detta betalar alla boende över 15 år en serviceavgift.

LÄGENHETER

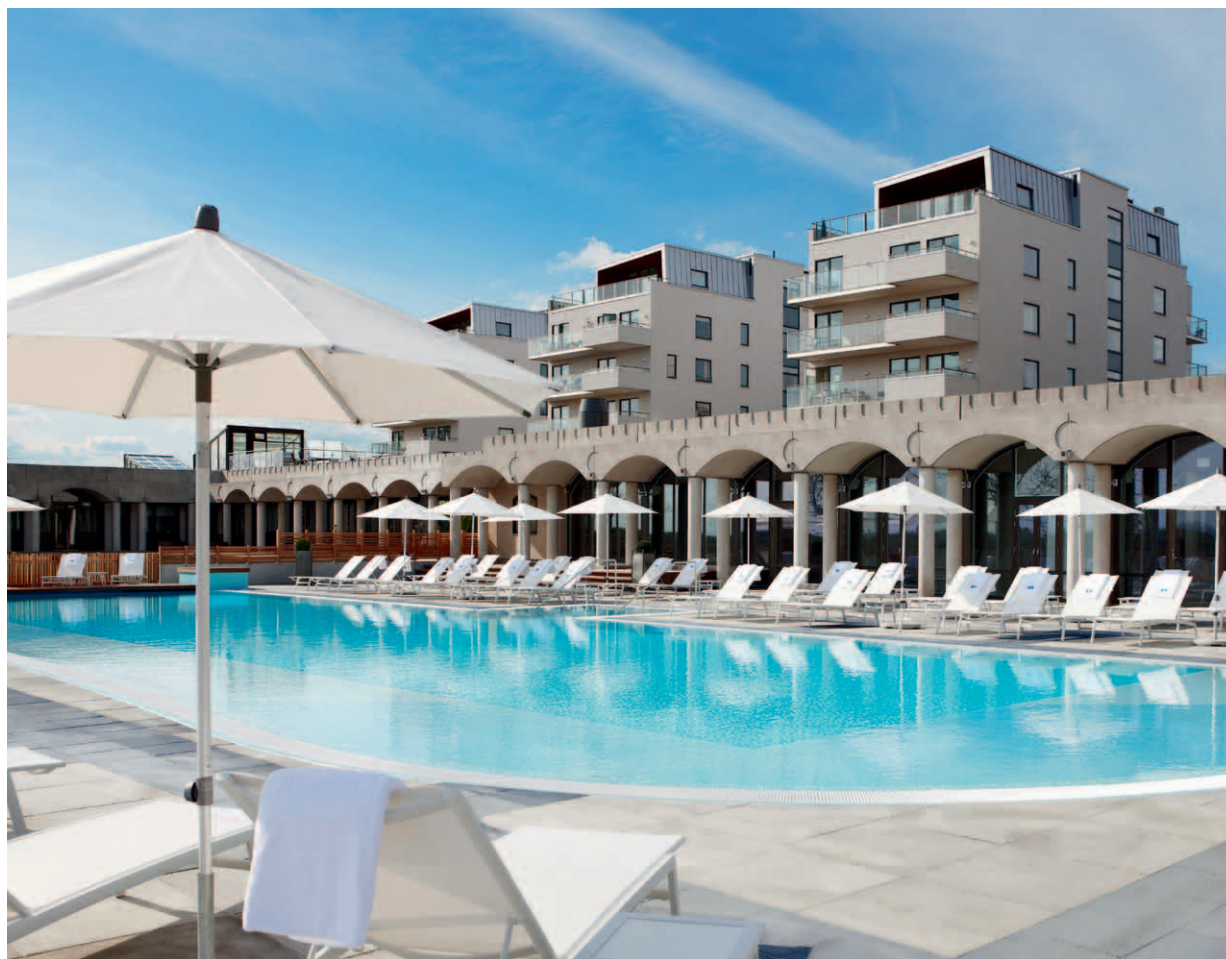
Konceptets lägenheter präglas av ett ljust och stilrent formspråk med materialval och maskiner av hög kvalitet. Planlösningarna är öppna och välplanerade med generösa ljusinflöden från fönsterpartierna. Samtliga lägenheter har uteplats, balkong eller takterrass.



Victoria Park Spa



Victoria Park Påfågeldamm



Victoria Park Malmö

Victoria Park uppförs vid Limhamns kalkbrott i Malmö med närhet till kommunikationer, service, natur och kultur. Detaljplanen omfattar ca 31 000 kvm bostäder, ca 3 500 kvm gemensamma faciliteter och ca 17 000 kvm park. Byggnationen sker i fyra etapper. 200 bostadslägenheter är klara med sista inflyttning maj 2012. Projektering av tredje och fjärde etappen pågår.

I Malmö erbjuds de boende sedan de första inflyttningarna 2009 ett omfattande servicekoncept i form av generösa gemensamma faciliteter och service som bland annat bemannad reception, spaanläggning med pooler, gym, bastu och behandlingsrum, biograf, restaurang, vin-källare, övernattningslägenheter för gäster, stor park med tennis, putting-green, boule och mycket mer.

ETAPP I – BRF PAVILJONGEN – FÄRDIGSTÄLLD

Inflyttning: augusti 2009

Bostadsyta: ca 10 300 kvm

Antal lägenheter: 133

Lokalyta: ca 3 500 kvm

Park: ca 17 000 kvm

Etappen är ritad av: Chroma Arkitekter AB,
Megaron Arkitekter, Arkitektbyrån AB samt
Tema Landskapsarkitekter



Victoria Park Brf Allén

ETAPP 2 – BRF ALLÉN – INFLYTTNING PÅGÅR

Etappen är placerad mitt i parken med utsikt mot Kalkbrottet. Brf Allén består av 71 lägenheter fördelade på fyra hus med fem våningar där det översta planet består av penthouselägenheter med takterrasser. Det är stor variation på lägenhetsutformningen – alltifrån 1,5-rumslägenheter på 46 kvm till 5 r o k på 159 kvm. Dessutom finns det penthouselägenheter på 73 respektive 122 kvm. Varje lägenhet har en uteplats, balkong eller takterrass mot Kalkbrottet.

Även om bostadsmarknaden saktat in och leddiderna vid bostadsköp ökat, har intresset för Brf Allén varit stort redan från säljstarten i slutet av april 2010. Under 18 månader avyttrade bolaget 80 procent av tillgängliga lägenheter. Det positiva ambassadörsarbetet från boende som berättar om det nya livet på Victoria Park är en annan bidragande faktor till bolagets goda försäljning. Kunderna uppskattar även etappens gestaltning av hus och lägenheter, som från oktober 2011 kan upplevas i en ny och inredd visningslägenhet. Första spadtaget för Brf Allén togs den 15 november 2010. Inflyttning pågår för fullt och etappen beräknas vara färdigställd maj 2012.

Bostadsyta: ca 5 400 kvm
Antal lägenheter: 71
Säljstart: april 2010
Byggstart: november 2010
Inflyttning: pågår
Etappen ritad av: Chroma Arkitekter AB

ETAPP 3 – BRF PERGOLAN – PROJEKTERING PÅGÅR

Projektering pågår med utgångspunkt från de positiva erfarenheterna från Brf Alléns framgångsrika gestaltning. Planerad säljstart 2012. Etappen planeras att bestå av ca 50 lägenheter, fördelade på tre hus med fem våningar där det översta planet består av penthouselägenheter med takterrasser.

Bostadsyta: ca 3 600 kvm
Antal lägenheter: 50
Antal våningar: 5
Byggstart: preliminärt 2013
Färdigställt: preliminärt 2014

ETAPP 4

Projektering av etapp 4 pågår parallellt med etapp 3.
Byggstart: preliminärt 2013
Färdigställt: preliminärt 2014

STRATEGISKT LÄGE

För att möta det ökade behovet av bostäder planerar Malmö stad bebyggelse i norr, öster och söder om naturreservatet Limhamns Kalkbrott – ett enormt stycke skånsk industrihistoria som idag bjuder på unika naturupplevelser. HSB, Veidekke och Sjælsø planerar för radhus och flerfamiljshus med hyreslägenheter, bostadsrätter och butikslokaler. Öster om Kalkbrottet planerar NCC för ett bostadsområde med flerbostadshus, småhus och service. I söder finns det planer på ytterligare ett bostadsområde. Planen ger utrymme för en blandad bebyggelse där bostadsområdet binds samman med Hyllie via gröna stråk i form av parker och lekplatser samt kommunikationsleder för bil, buss, cykel och gång. I Hyllie byggs för närvarande en ny stadsdel med omkring 8 000 bostäder och lika många arbetsplatser. Idag finns redan en multiarena, citytunnelstation och mässverksamhet. Ett spektakulärt utformat köpcentrum är under uppförande.





Victoria Park Spa

Ett boende med extra allt

HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

I mars 2010 öppnades Victoria Park Spa som Malmös första kompletta spa-anläggning. Här kan såväl de boende som allmänheten njuta av ett toppmodernt spa med inspiration från några av världens ledande spa-anläggningar. Här finns bland annat inom- och utomhus-pooler, jacuzzi, romerskt bad, klassisk bastu, ångbastu, aroma- och kristallbastu, isfontän, solhimmel samt ett topputrustat gym och kaféserving.

I spaet finns även behandlingsrum för ansikts- och kroppsbehandlingar. I serviceavgiften ingår fri entré till poolområdet och gymmet, medan spabehandlingar är tillvalstjänster.

RECEPTION, SERVICE OCH TRYGGHET

Receptionen är navet i Victoria Parks serviceprogram. Via receptionen erbjuds de boende meddelandeservice, bokning av gemensamma faciliteter, samordning av transporter m m. Här bokar de boende även tillvalstjänster som kemptvätt, handyman eller fönsterputsning. Här ges information om aktuella aktiviteter som t ex matlagning, körsång, tennis, yoga, filmvisning eller tangokurser. Ett passersystem ger de boende och inbjudna gäster tillgång till de faciliteter som är stängda för allmänheten.



BIOGRAF

I biografen visas filmer och tv-sända evenemang för de boende, bland annat via Victoria Parks film- och sportklubbar.

MAT OCH DRYCK

Restaurang Kalk öppnade hösten 2009 och erbjuder à la carte-menyer, dagens rätt-luncher och söndagsbrunch. Dessutom arrangeras festmiddagar på uppdrag av boende, utomstående privatpersoner och företag. De boende bjuds på en restaurangbrunch i månaden och Victoria Parks Matlagningsklubb har under året träffats och lagat mat här.

FESTSAL, KONFERENSRUM OCH LEKRUM

På Restaurang Kalk finns en festsal för större sällskap eller konferenser. I anslutning till restaurangen ligger ett lektrum. Dessutom finns det ytterligare ett konferensrum för de boende.

LOUNGE MED BAR

Den rymliga lounge har blivit den givna platsen för möten med grannar eller för att koppla av med en tidning. I loungebaren serveras förmiddags- och kvällskaffe som ingår i boendet. Här finns även bistro-rätter och drycker som vin och öl till försäljning.

BIBLIOTEK MED SPELRUM

Ett spelrum för poker och biljard ligger i anslutning till biblioteket. Här finns även fåtöljer för den som vill läsa en bok, en tidning eller ett magasin som tillhandahålls av Victoria Park. Här samlas boende för att spela bridge, canasta och biljard.

VINKÄLLARE

I vinkällaren kan de boende disponera ett fack för den egna samlingen. Det finns även möjlighet att hyra ytterligare fack för större vinsamlingar. I anslutning till vinkällaren finns ett inbjudande rum med ett litet bibliotek och sittplatser för vinprovningar eller liknande.

PARK OCH UTOMHUSAKTIVITETER

I den stora parken finns tennisbana, puttinggreen och boulebanor. Parken ansluter till spa-anläggningens utomhuspool med tillhörande soldäck, promenadstråk och uteserveringar.

EXEMPEL PÅ TILLVALSTJÄNSTER:

- Handyman
- Spabehandlingar
- Övernattningslägenheter
- Fönsterputsning
- Kemtvätt
- Lägenhetsstädning
- Festarrangemang



Förvaltningberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Victoria Park AB (publ), organisationsnummer 556695-0738, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2011.

AFFÄRSIDÉ

Victoria Parks affärsidé är att etablera och driva norra Europas mest attraktiva livsstilsboende med ett service- och aktivitetsutbud som ger ökad livsglädje.

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGIER

Victoria Park ska vara ett ledande projektutvecklingsbolag med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Genom att förädla och realisera värden ska Victoria Park skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare. För att uppnå detta mål ska Victoria Park:

- Sälja egenutvecklade lägenheter under ett koncept som erbjuder hög service och god standard
- Arbeta med förvärv och förädling av mark och utvecklingsfastigheter
- Vidareutveckla konceptet Victoria Park
- Etablera ett nära samarbete med kommuner och näringsliv i syfte att medverka i och stödja den lokala utvecklingen

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

Victoria Park ska uppvisa:

- Avkastning på eget kapital uppgående till minst 20 procent
- Soliditet om lägst 20 procent

OPERATIONELL MÅLSÄTTNING

Under 2012 ska Victoria Park:

- Färdigställa andra etappen samt påbörja byggnationen av tredje etappen av Victoria Park-enheten i Malmö
- Stärka varumärket så att Victoria Park efterfrågas av kunder och kommuner

VERKSAMHETEN

Victoria Park har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av lägenheter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där ett modernt och bekvämt boende, aktivt liv, gemenskap, välbefinnande och rekreation prioriteras av de boende. Bolaget tar ett helhetsansvar för konceptet genom att ha kontroll över hela kedjan: från utveckling och byggnation till försäljning och drift av serviceverksamheten.

Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen av boendekonceptet. Visionen är att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Victoria Parks första livsstilsboende är under uppförande vid Limhamns kalkbrott i Malmö, väl placerad i förhållande till kommunikationer, service, natur och kultur. Byggnationen sker i fyra etapper. 200 bostadslägenheter är klara med sista inflyttning maj 2012. Projektering av tredje och fjärde etappen pågår. I Malmö erbjuds de boende sedan första inflyttningen 2009 generöst utrustade gemensamma faciliteter och service som bland annat bemannad reception, spa-anläggning med pooler, gym, bastu och behandlingsrum, biograf, restaurang, vinkällare, övernattningslägenheter för gäster, stor park med boule, tennis, putting-green och mycket mer.

KONCERNEN

Koncernen består, per den 31 december 2011, av moderbolaget samt de helägda dotterbolagen Victoria Park Bygg och Projekt AB, Victoria Park Service AB, Victoria Park Förvaltning AB och Fastighetsbolaget VP AB. Det sistnämnda bolaget är i sin tur moderbolag till Victoria Park Fastigheter AB. Inom koncernen finns även följande föreningar: Brf Victoria Park i Limhamn Bersån, Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan, Brf Allén i Limhamn, Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Pergolan ek för.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Victoria Park-aktien noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007. Aktiekapitalet uppgår till 11,6 mkr fördelat på 37,1 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Victoria Parks tillgångar och vinst.

Per den 31 december 2011 uppgick antalet aktieägare till 458. De fem största ägarna är MCJ Holding AB 31 %, Victoria Park Service AB 11 %, Victoria Park Bygg och Projekt AB 11 %, Victoria Park Fastigheter AB 11 % och Victoria Park Pergolan ek för 11 %.

Grotton Holding LTD 17 %, Östersjöstiftelsen 12 %, Mellby Gård AB 11 % och Peab AB 7 %.

INTÄKTER

Intäkterna för perioden januari–december 2011 uppgick till 25 971 Tkr (132 285). Intäkterna är främst hänförliga till försäljning av kvarvarande lägenheter i Brf Paviljongen samt serviceverksamheten.

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för perioden uppgick till -9 658 Tkr (-206). I bruttoresultatet ingår Victoria Park Service AB med -8 601 Tkr (-13 299).

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -12 643 Tkr (-20 231). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader samt kostnader hänförliga till administration och konceptutveckling av Victoria Park Service AB.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet för perioden januari–december 2011 uppgick till -23 426 Tkr (-21 265). Periodens resultat efter skatt uppgick till -23 409 Tkr (-21 718), vilket motsvarar -0,63 kr per aktie (-0,59).

FINANSNETTO

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 430 Tkr (316) och finansiella kostnader till -412 Tkr (-769). Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheterna Annetorpsgården 6, Lilla Högesten 1 och Stora Högesten 2 i Malmö i koncernens ekonomiska föreningar.

INKOMSTSKATT

Skattekostnaden för perioden januari–december 2011 uppgick till -1 Tkr (0).

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar består av konceptutveckling och registrerade varumärken om 5 604 Tkr (6 275). Övervägande del avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av Kalk Brasserie & Grill, Victoria Park Spa till övergripande serviceprogram.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier, datorer och investering i inredning till Victoria Park-anläggningen. Totalt nedlagt är 4 148 Tkr (5 629).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

De bokförda värdena om 264 788 Tkr (159 129) avser anskaffningsvärden, nedlagda kostnader samt projektering gällande fastigheterna Annetorpsgården 6, Lilla Högesten 1, Stora Högesten 2, och Limhamn 155:503. Samtliga belägna i Malmö.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 18 173 Tkr (40 419).

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2011 till 112 170 Tkr (135 579), vilket motsvarar 3,02 kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 33,0 %. Periodens förändring av eget kapital beror på periodens totalresultat.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2011 uppgick till 157 051 Tkr (74 198). Lån för osålda lägenheter i Brf Paviljongen motsvarande 5 925 Tkr (13 450), vilket motsvarar ca 50 % av lägenheternas värde. Byggekreditiv för etapp 2 är uttaget med 114 126 Tkr (23 747). Fastighetslån avseende Lilla Högesten 1, Stora Högesten 2 och Limhamn 155:503 uppgår till 37 000 Tkr (37 000).

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet av rörelsekapital uppgick till -83 843 Tkr (462 946). Koncernens löpande verksamhet utgörs främst av pågående entreprenadprojekt och förvärv av fastigheter för vidareutveckling. Förändringar i finansieringsverksamheten om totalt 82 854 Tkr (-419 253) utgör upptagna/amorterade lån och avser byggkreditiv för pågående entreprenad i Brf Allén samt pantsatta lägenheter i Brf Paviljongen som under perioden sålts. Koncernens likvida medel vid årets slut är 18 173 Tkr (40 419).

INVESTERINGAR

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar görs i konceptutveckling och varumärken. Förvärv i investeringsverksamheten avseende immateriella anläggningstillgångar uppgick till 21 Tkr (566). Investeringar i materiella anläggningstillgångar görs i maskiner, inventarier och datorer till verksamheterna. Under perioden uppgick kassaflödet till 70 Tkr (-56).

MODERBOLAGET

Intäkterna uppgick till 596 Tkr (1 969) och är hänförlig till koncerninterna tjänster. Moderbolagets resultat efter skatt var på balansdagen 43 307 Tkr (-35 583). Moderbolagets huvudsakliga tillgångar består av konceptutveckling, förutbetalda kostnader, koncerninterna fordringar och kassa.

Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2011 till 136 033 Tkr (106 481) och eget kapital till 124 089 Tkr (80 782). Likvida medel var 5 978 Tkr (22 464). Inga investeringar har under perioden gjorts i immateriella och materiella anläggningstillgångar. Antalet medarbetare vid periodens utgång var 7 (9) varav 4 (5) är kvinnor.

FINANSPOLICY

Victoria Park har upprättat en finanspolicy som anger riktlinjer och regler för hur ekonomiavdelningen ska hantera de finansiella funktionerna inom koncernen. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen. Inom koncernen ska ekonomifunktionen ansvara för finansiering,

riskhantering och likviditetsplanering. I policyn ingår även administrativa ramar och riktlinjer samt ansvarsfördelning som vägledning för finansfunktionen.

De mål som finanspolicyn anger är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 20 % årligen och att soliditeten över tiden ska vara lägst 20 %. Vidare ska ekonomifunktionen säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning samt uppnå långsiktigt stabil kapitalstruktur.

Finansieringsutskottet har under året bestått av Bo Forsén, styrelsens ordförande, Sten Libell, ledamot och Stefan Andersson, VD.

RISKER

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernen är utsatt för såväl operationella som finansiella risker. De operationella riskerna avser främst den dagliga verksamheten med hänsyn till det entreprenadförfarande som tillämpas, prisförändringar och förändring i efterfrågan gällande koncernens koncept.

De finansiella riskerna avser bland annat påverkan av förändrade räntekostnader för de lån som löper med rörlig ränta, risken i att bolaget inte har tillgång till önskad finansiering för kommande projekt samt att bolaget på kort sikt inte har likviditet att täcka de betalningsåtaganden som finns. Se även information om finansiella instrument.

MEDARBETARE

Medelantalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 16 (35), varav 12 (16) är kvinnor.

STYRELSEARBETET UNDER 2011

Styrelsen har sammanträtt vid följande tillfällen; 17 februari, 13 mars, 13 april, 29 april, 27 maj, 15 augusti och 14 november.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN 2011

Vid bolagsstämman i Victoria Park den 13 april 2011 beslutades att styrelsearvode in till tiden för årsstämman

2011 ska uppgå till sammanlagt 400 Tkr (400) varav 100 Tkr (100) utgör ersättning till ordföranden samt 50 Tkr (50) vardera utgör ersättning till övriga ledamöter.

AKTIEUTDELNING

Styrelsen i Victoria Park föreslår att årsstämman den 24 april 2012 beslutar att ingen utdelning ska göras.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Stefan Andersson tillträdde som TF VD för Victoria Park den 3 januari 2011, som utsågs till vd den 7 mars 2011.
- Ny extern operatör till restaurang Kalk Brasserie & Grill utsågs den 5 april 2011 med legal överlåtelse av verksamheten den 1 juni 2011.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Under januari 2012 färdigställdes hus 1 i etapp 2, Brf Allén. Etappen färdigställs enligt plan under maj 2012.
- Antal sålda lägenheter i Brf Allén, var per den 19 mars 2012 62 st av 71 st till ett värde om 161,8 mkr.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Från föregående år disponibla vinstmedel	69 182 473
Årets resultat	43 306 868
Kronor	112 489 341

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning överföres 112 489 341 kronor.

Totalresultaträkning för koncernen

Tkr	Not	2011-01-01 –2011-12-31	2010-01-01 –2010-12-31
Kvarvarande verksamheter			
Intäkter	1	25 971	132 285
Kostnader för produktion		-35 629	-132 491
Bruttoresultat		-9 658	-206
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-12 643	-20 231
Övriga rörelsekostnader	5	-1 125	-828
Rörelseresultat		-23 426	-21 265
Finansiella intäkter		430	316
Finansiella kostnader		-412	-769
Finansnetto	6	18	-453
Resultat före skatt		-23 408	-21 718
Inkomstskatt	7	-1	0
Periodens resultat		-23 409	-21 718
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-23 409	-21 718
Periodens resultat		-23 409	-21 718
Resultat per aktie:	8	-0,63	-0,59
Periodens resultat		-23 409	-21 718
Övrigt totalresultat		–	–
Periodens övriga totalresultat		0	0
Periodens totalresultat		-23 409	-21 718
Periodens totalresultat		-23 409	-21 718
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-23 409	-21 718
Periodens totalresultat		-23 409	-21 718

Segmentsredovisning

Tkr, 2011	Service verksamhet*		Projektutveckling**		Victoria Park koncernen		Justering till IFRIC 15	
	Jan-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
Intäkter	8 007	1 537	125 247	41 028	133 254	42 565	-107 283	25 971
Kostnader	-16 608	-2 990	-108 052	-37 564	-124 660	-40 554	89 031	-35 629
Bruttoresultat	-8 601	-1 453	17 195	3 464	8 594	2 011	-18 252	-9 658
Försäljnings- och administrationskostnader	0	0	-12 643	-3 399	-12 643	-3 399	0	-12 643
Övriga rörelsekostnader	0	0	-1 125	-222	-1 125	-222	0	-1 125
Rörelseresultat	-8 601	-1 453	3 427	-157	-5 174	-1 610	-18 252	-23 426

Bolagets segmentsredovisning sker enligt principen om successiv vinstavräkning för pågående projekt. Denna redovisning speglar bättre bolagets verksamhet och ger en aktuell bild av resultatet för respektive period.

*Serviceverksamheten bedriver anläggningens gemensamma faciliteter d v s Reception, Handyman, Restaurang och Spa.

**I projektutveckling ingår verksamheten för byggnation och projektering av befintliga och framtida fastigheter. Kostnader för koncernens administration ingår också i projektutveckling.

INTÄKTER

Intäkter hänförliga till successiv vinstavräkning avseende Brf Allén och Brf Paviljongen uppgick till 125 247 Tkr (153 004). Affärssegmentets service intäkter uppgick till 8 007 Tkr (11 903) varav restaurangintäkter 2 687 Tkr (7 129) och spaintäkter 3 734 Tkr (2 703). Då outsourcing av restaurang trädde i kraft den 1 juni avser omsättning endast 5 månader.

KOSTNADER

Kostnaderna på -108 052 Tkr (-134 361) har genererats av den successiva vinstavräkningen vid byggnation av Brf Allén samt Brf Paviljongen. Serviceverksamheten utgörs främst av personalkostnader, råvarukostnad och lokalhyra.

FÖRSÄJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnader inom koncernen uppgick till -12 643 Tkr (-20 231). Kostnader består främst av personal i moderbolaget, marknadsföring, försäljning, och lokalhyra.

Tkr, 2010	Service verksamhet*		Projektutveckling**		Victoria Park koncernen		Justering till IFRIC 15	
	Jan-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
Intäkter	11 903	3 434	153 004	46 841	164 907	50 275	-32 622	132 285
Kostnader	-25 202	-7 215	-134 361	-39 021	-159 563	-46 236	27 072	-132 491
Bruttoresultat	-13 299	-3 781	18 643	7 820	5 344	4 039	-5 550	-206
Försäljnings- och administrationskostnader	-280	-5	-19 951	-6 903	-20 231	-6 908	0	-20 231
Övriga rörelsekostnader	-96	-66	-732	-285	-828	-351	0	-828
Rörelseresultat	-13 675	-3 852	-2 040	632	-15 715	-3 220	-5 550	-21 265

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	9	5 604	6 275
		5 604	6 275
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	4 148	5 629
		4 148	5 629
Summa anläggningstillgångar		9 752	11 904
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Exploateringsfastigheter	11	264 788	159 129
Andelar i Brf	12	19 000	33 400
Kundfordringar		1 423	1 692
Förutbetalda kostnader	13	24 404	24 048
Övriga fordringar	14	2 272	3 745
		311 887	222 014
Likvida medel			
Kassa och bank		18 173	40 419
Summa omsättningstillgångar		330 060	262 433
SUMMA TILLGÅNGAR		339 812	274 337
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		11 600	11 600
Övrigt tillskjutet kapital		127 816	127 816
Balanserade vinstmedel		-27 246	-3 837
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		112 170	135 579
Summa eget kapital		112 170	135 579
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristig räntebärande skuld	15	37 000	37 000
Summa långfristiga skulder		37 000	37 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	120 051	37 198
Leverantörsskulder		32 268	27 876
Aktuell skatteskuld		1	10
Övriga skulder	16	10 647	5 510
Upplupna kostnader	17	27 675	31 164
Summa kortfristiga skulder		190 642	101 758
Summa skulder		227 642	138 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 812	274 337
Ställda säkerheter	18	130 125	137 650
Eventualförpliktelser	18	23 000	25 000

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Tkr	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital per den 1 januari 2011	11 600	0	127 816	-3 837	135 579
Periodens totalresultat				-23 409	-23 409
Utgående eget kapital per den 31 december 2011	11 600	0	127 816	-27 246	112 170
Ingående eget kapital per den 1 januari 2010	5 800	415 556	81 872	17 881	521 109
Periodens inbetalda insatser		-415 556			-415 556
Periodens totalresultat				-21 718	-21 718
Nyemission	5 800		49 880		55 680
Kostnader i samband med notering och nyemission			-3 936		-3 936
Utgående eget kapital per den 31 december 2010	11 600	0	127 816	-3 837	135 579

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Aktiekapitalet bestod per den 31 december 2011 av 37 119 990 aktier.

För räkenskapsåret 1 januari 2011 till och med den 31 december 2011 föreslås att ingen utdelning ska utgå.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Tkr	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	-23 408	-21 718
Betald skatt	-1	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 061	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-21 348	-21 707
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	1 385	16 384
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	6 031	3 768
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	-105 659	476 194
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	14 400	-33 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-105 191	441 239
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	21	566
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	70	-56
Kassaflöde från investeringsverksamheten	91	510
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyemission	-	55 680
Emissionskostnader	-	-3 936
Upptagna lån	90 379	37 197
Amortering av lån	-7 525	-92 638
Inbetalda insatser	-	-415 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	82 854	-419 253
ÅRETS KASSAFLÖDE	-22 246	22 496
Likvida medel vid årets början	40 419	17 923
Likvida medel vid årets slut	18 173	40 419

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i tusentals kronor (Tkr) där inget annat anges.

Företagsinformation

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Victoria Park AB (publ) har godkänts av styrelsen och verkställande direktör den 19 mars 2012 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 24 april 2012. Victoria Park AB (publ) är ett svenskt bolag noterat på NASDAQ OMX First North. Bolaget har sitt säte i Malmö, Sverige.

Tillämpning av regelverk

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Efter som moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS.

Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering (RFR) Rekommendation nr 1 – Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Under året har följande, av EU godkända, nya och ändrade standarder och tolkningar från IASB och uttalanden från IFRIC införts:

- IAS 24 Upplysningar om närstående
- IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering
- IFRIC 14 Förskottsbetalning av ett lägsta fondkrav
- IFRIC 19 Utsläckning av finansiella skulder med egetkapitalinstrument
- Förbättringar av IFRS-standarder

Ovan nämnda nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar från IASB eller uttalanden från IFRIC har inte haft någon effekt på moderbolaget eller koncernens balans- respektive resultaträkningar eller utformningen av de finansiella rapporterna.

Kommande redovisningsstandarder och tolkningar

Nedan förtecknas de nya och ändrade standarder och tolkningar från IASB och uttalanden från IFRIC som skall tillämpas för kalenderåret 2012 eller senare. Det

bör noteras att förändringarna i IFRS 7 samt IAS 1, IAS 12, IAS 19, IAS 27 och IAS 28 ännu inte har antagits av EU. Detsamma gäller de nya standarderna IFRS 9, IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 och IFRS 13.

- IAS 1 Presentation av övrigt totalresultat
- IAS 12 Inkomstskatter
- IAS 19 Ersättning till anställda
- IAS 27 Separata finansiella rapporter
- IAS 28 Intressebolag och joint ventures
- IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar
- "IFRS 9 Financial Instruments: Recognition and Measurement" (svensk titel saknas i nuläget)
- "IFRS 10 Consolidated Financial Statements" (svensk titel saknas i nuläget)
- "IFRS 11 Joint Arrangements" (svensk titel saknas i nuläget)
- "IFRS 12 Disclosures of Interest in Other Entities" (svensk titel saknas i nuläget)
- "IFRS 13 Fair Value Measurement" (svensk titel saknas i nuläget)

Förändringen i IAS 1 innebär att grupperingen av transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat förändras. Poster som skall återföras resultatet skall redovisas separat skilt från de poster som ej skall återföras till resultatet. Förslaget ändrar inte på det faktiska innehållet i övrigt totalresultat utan enbart uppställningsformen. Övriga förändringar förväntas inte ha någon effekt på moderbolaget eller koncernens balans- respektive resultaträkningar eller utformningen av de finansiella rapporterna.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Den funktionella valutan för moderbolaget och dotterbolagen är svenska kronor, vilket också utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Redovisningen är baserad på anskaffningsvärden.

Alla belopp är i tusentals svenska kronor (Tkr) om inget annat anges och avser perioden 1 januari 2011 till 31 december 2011 för resultaträkningsrelaterade

poster, respektive 31 december 2011 för balansräkningens relaterade poster.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter inklusive kritiska uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader, samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på faktorer som bedöms vara rimliga omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs, eller andra förutsättningar föreligger. Uppskattningar och bedömningar görs löpande och utgår från den historiska erfarenhet och framtida händelser som anses rimliga under de omständigheter som råder.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den mån det anses troligt att de inom en snar framtid kommer att kunna nyttjas mot skattemässiga överskott.

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de principer som gäller för koncernen.

Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilket är den dag moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt 50 % av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Alla koncerninterna försäljningar, kostnader, vinster och förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Alla dotterbolag har hittills varit helägda svenska dotterbolag.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker enligt IAS 18 – Intäkter, med undantag för entreprenaduppdrag. Den 1 januari 2010 trädde, efter EU-godkännande, IFRIC 15 – Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen klargör när och hur intäkter och sammanhängande kostnader skall redovisas i samband med försäljning av fastigheter om det finns ett köpeavtal mellan byggherre och köpare innan upphörandet av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överrenskommelsen skall redovisas enligt IAS 11 eller IAS 18. Uttalandet påverkar det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamhetens projektutveckling redovisas vid färdigställandet och inte successivt under byggnationen.

Leasingavtal

Leasingavtal vilket innebär att leasingavtal klassificeras antingen som operationell eller finansiell leasing. Redovisning av finansiell leasing innebär att anläggningstillgångar tas upp som tillgångspost i balansräkningen och att motsvarande kort- och/eller långfristig skuld bokförs. Leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulden. Vid operationell leasing kostnadsförs betalningar löpande linjärt över leasingperioden.

Victoria Park har ingått ett antal leasingavtal avseende kontorsmaskiner och bil. Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har samtliga hyres- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, räntekostnader på lån och avgifter avseende krediter.

Lånekostnader

Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Victoria Park följer IAS 19, Ersättningar till anställda, såväl som de ytterligare upplysningar som krävs enligt ÅRL. Pensionsåtagande för personalen tryggs genom försäkring i Alecta/Collectum. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggs genom försäkring hos Alecta/Collectum som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion och Alecta inte kan lämna fullständig information. Vid utgången av 2011 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 113 %.

Nedskrivningar

Vid bedömning om nedskrivningsbehov tillämpas IAS 36 – Nedskrivningar. Tillgångar som har en obestämd nyttjandeperiod skrivs inte av utan prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdeminskning då händelser eller förändringar i förhållanden visar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp med vilket tillgångens redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högre av verkliga värdet, minskat med försäljningskostnader, och nyttjandevärdet.

Immateriella anläggningstillgångar

KONCEPTUTVECKLING

Nedlagda kostnader avseende konceptutveckling aktiveras löpande i enlighet med IAS 38. Efter projektets färdigställande kommer avskrivning att göras under en 10-årsperiod. Nedlagda kostnader avser inköpta konsulttjänster och registrering av varumärken.

Materiella anläggningstillgångar

INVENTARIER

Inventarier har upptagits till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell nedskrivning. Avskrivningarna enligt plan sker linjärt och baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda nyttjandeperiod. Inventarier och datorer har en avskrivningsperiod om fem år.

Omsättningstillgångar

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Med exploateringsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att exploateras och avyttras till Victoria Parks enhet i Limhamn. Nedlagda kostnader samt lånekostnader för fastigheterna aktiveras löpande fram till dess fastigheterna färdigställts. Inga avskrivningar görs då byggnaderna betraktas som exploateringsfastigheter och ingår i projektet. Nedlagda kostnader avseende projektering och pågående byggnation aktiveras löpande på exploateringsfastigheterna.

Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar

Skulder i balansräkningen redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder med avsikt att regleras inom tolv månader från balansdagen. Motsvarande gäller för indelning i omsättnings- och anläggningstillgångar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument klassificeras enligt IAS 39 – Finansiella instrument.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar till exempel likvida medel, kundfordringar, andra rörelsefordringar, låneskulder, leverantörsskulder och andra rörelseskulder. De bokförs till upplupet anskaffningsvärde om inget annat framgår av andra noter. Valutasäkringar, ränteinstrument eller liknande instrument används inte.

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar med fastställda eller fastställbara betalningsströmmar. Fordringarna redovisas till det värde varmed de förväntas återbetalas med avdrag för osäkra fordringar. Bedömningen av osäkra fordringar baseras på regelbunden genomgång av obetalda fordringar.

Låne-, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget ingår avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen vid tidpunkt för utställande och leverantörsskuld tas upp i balansräkningen vid mottagandet. Vid erhållande eller fullgörande av åtaganden tas fordringar respektive skulder bort ur balansräkningen.

Kortfristig balanspost innebär att fullgörande av åtagande förväntas ske inom 12 månader från balansdagen. Dessa poster klassificeras som omsättningstillgångar. Långfristig balanspost redovisas som anläggningstillgång och innebär att reglering eller avyttring förväntas ske mer än 12 månader efter balansdagens utgång.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden på bank.

Skatter

Redovisad skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som antingen betalas eller erhålles under det aktuella inkomståret. Uppskjuten skatt redovisas som temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Värderingen av uppskjutna skatter görs med utgångspunkt från förväntade skulder och fordringar på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt. Underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalning inom överskådlig framtid.

Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning. Den statliga inkomstskatten i Sverige uppgick under året till 26,3 procent.

Kassaflödesanalys

Koncernen tillämpar indirekt metod i enlighet med IAS 7 – Kassaflödesanalys. I analysen fås ett underlag vilket möjliggör bedömningen av företagets förmåga att dels skapa likvida medel dels dess behov.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Från och med 2011 redovisas mottagna koncernbidrag som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag som finansiell kostnad. Redovisade värden för 2010 har justerats.

Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt hänförs till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Koncernens noter

NOT 1

IN- OCH UTFAKTURERING MELLAN KONCERNBOLAG

Moderbolaget har fakturerat arvoden och kostnader till dotterbolag om 530 Tkr (2 094).

NOT 2

PERSONALKOSTNADER, ERSÄTTNINGAR OCH ARVODEN

Medelantalet anställda	2011		2010	
	Antal	Varav anställda kvinnor	Antal	Varav anställda kvinnor
Koncernen	16	12	35	16

Löner och andra ersättningar	2011	2010
Styrelsen och verkställande direktören	1 615	1 625
Övriga anställda	8 654	13 971
	10 269	15 596

Sociala kostnader	2011	2010
Styrelsen och verkställande direktören	104	511
Övriga anställda	2 555	4 075
	2 659	4 586

Pensionskostnader	2011	2010
Styrelsen och verkställande direktören	-	243
Övriga anställda	608	1 527
	608	1 770

Ersättningar till styrelsen, VD samt ledande befattningshavare

PRINCIPER

På årsstämman i april 2011 beslutades att ersättningen till styrelsens externa ledamöter skulle uppgå till maximalt 400 Tkr (400), varav 100 Tkr (100) utgår till styrelsens ordförande. Under året totalt resultatförda arvoden uppgår till 400 Tkr.

Ersättningar till styrelsen	2011	2010
Bo Forsén, styrelsens ordförande	100	-
Greg Dingizian, tidigare styrelsens ordförande	-	100
Christer Jönsson, ledamot	50	50
Mats Leifland, ledamot	50	6
Sten Libell, ledamot	50	50
Gun-Britt Mårtensson, ledamot	50	50
Anders Pettersson, ledamot	50	50
Mats O Paulsson, tidigare ledamot	-	44
Meg Tivéus, ledamot	50	50
	400	400

Löner och ersättningar till ledningen	2011	2010
Ledande befattningshavare	1 835	3 998

PENSIONER

Pensionspremien för övriga ledande befattningshavare, exklusive VD, baseras på ITP-planen.

UPPSÄGNINGSTID/AVGÅNGSVEDERLAG

Nuvarande VD har ett konsultavtal med 6 månaders uppsägningstid. Övriga ledande befattningshavare har tre månaders uppsägningstid. Från bolagets sida gäller en uppsägningstid om tre månader.

Koncernens noter

NOT 3

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2011	2010
Kvinnor	1	2
Män	6	5
	7	7

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

	2011	2010
Kvinnor	0	0
Män	2	3
	2	3

SJUKFRÅNVARO

Total sjukfrånvaro uppgår till 1,3 % av den ordinarie arbetstiden. Av den totala sjukfrånvaron utgör 0 % sammanhängande sjukfrånvaro mer än 60 dagar.

Sjukfrånvaro fördelad efter ålder, %	2011	2010
– 29 år	7,43	0,31
30 – 49 år	1,10	0,52
50 år och äldre	1,40	0,11

Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %	2011	2010
Män	1,10	0,23
Kvinnor	1,40	0,71

NOT 4

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2011	2010
Personal-, rese- och advokatkostnader	7 286	10 562
Övriga kostnader	5 357	9 667
	12 643	20 229

Ersättning till revisorer, Ernst & Young AB	2011	2010
Revisionsuppdraget	309	312
Skatterådgivning	173	80
Övriga kostnader	148	218
	630	610

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är rådgivning.

NOT 5

LEASING

Årets leasingkostnader uppgår till 197 Tkr (204). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2011	2010
Inom ett år	132	176
Senare än ett år men inom fem år	137	69
	269	245

Victoria Parks leasingavtal klassificeras som operationella och finansiella leasingavtal saknas helt.

NOT 6**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

	2011	2010
Ränteintäkter	430	316
Räntekostnader	-412	-769
	18	-453

NOT 7**SKATTER**

	2011	2010
Inkomstskatt	-1	-
	-1	0

Finns ej utnyttjade skattemässiga underskott på 117 172 Tkr.

NOT 8**RESULTAT PER AKTIE/AKTIEKAPITAL****Aktiens förändring sedan bolaget bildades**

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier, st	Totalt antal aktier, st
2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000	1 000
2007 – aug	Split 100:1	0	100 000	99 000	100 000
2007 – aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000
2007 – sept	Split 32:10	0	1 000 000	2 200 000	3 200 000
2007 – sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662
2007 – sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995
2010 – mars	Nyemission	5 799 998	11 599 996	18 559 995	37 119 990

Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden 37 119 990

Årets resultat, Tkr -23 409

Resultat per aktie, kr -0,63

Aktiekapitalet, om 11 599 Tkr, är fördelat på 37 119 990 st aktier. Kvotvärde per aktie är 0,31 kr. Alla aktier har rätt till vinst och överskott vid likvidation samt berättigar till en röst. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 4 000 Tkr och högst 16 000 Tkr. Antalet aktier ska vara lägst 15 000 000 st och högst 60 000 000 st. Victoria Park AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. Bolaget noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007.

Koncernens noter

NOT 9

KONCEPTUTVECKLING

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	6 903	6 841
Förvärvat under året	22	62
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 925	6 903

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-628	0
Årets avskrivningar	-693	-628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 321	-628
Utgående balans	5 604	6 275

NOT 10

INVENTARIER

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	8 645	7 335
Förvärvat under året	69	1 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	8 714	8 645

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 016	-1 468
Årets avskrivningar	-1 550	-1 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 566	-3 016
Utgående balans	4 148	5 629

NOT 11

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	159 129	635 323
Förvärvat under året	105 659	-476 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 788	159 129

NOT 12

ANDELAR I BRF

	2011-12-31	2010-12-31
Osålda lägenheter i Brf Paviljongen	14 000	28 400
Visningslägenheter	5 000	5 000
	19 000	33 400

NOT 13

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga interimfordringar	24 404	24 048
	24 404	24 048

I förutbetalda kostnader ingår fakturor om 23 168 Tkr avseende överfakturerad entreprenad som bolaget bestridit.

NOT 14

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2011-12-31	2010-12-31
Fordran moms	975	384
Övriga kortfristiga fordringar	1 297	3 361
	2 272	3 745

NOT 15
KONCERNENS UPPLÅNING

	2011-12-31	2010-12-31
Långfristiga skulder		
Långfristig räntebärande skuld till bank	37 000	37 000
Kortfristiga räntebärande skulder	2011-12-31	2010-12-31
Kortfristig räntebärande skuld	120 051	37 198
	157 051	74 198

Den långfristiga skulden avser lån gällande belåning av fastigheterna Annetorsgården 6, Lilla Högesten 1, Stora Högesten 2 och Limhamn 155:503 i Malmö. Lånet förfaller till betalning 2012-12-30 och löper med rörlig ränta. Kortfristiga skulden avser lån för pantsatta lägenheter i Brf Paviljongen (4 st) samt uttaget byggkreditiv avseende projekt Brf Allén.

NOT 16
ÖVRIGA SKULDER

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	4 112	–
Inbetalda handpenningar	6 132	5 100
Övriga skulder	403	410
	10 647	5 510

NOT 17
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Projektkostnader	24 872	26 959
Personalrelaterade kostnader	1 925	3 102
Övriga upplupna kostnader	878	1 103
	27 675	31 164

NOT 18
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2011-12-31	2010-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Pantbrev i fastighet	130 125	137 650
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	23 000	25 000

NOT 19
NÄRSTÅENDE

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner mm till styrelse och ledning – se not 2. Till styrelseledamöter har även ersättning för gjorda utlägg såsom rese- och telefonkostnader lämnats. Moderbolaget har direkt och indirekt inflytande över bolagen i koncernen. Transaktioner och mellanhavanden med dotterbolag utgörs av koncernbidrag, intäkter för utförda tjänster och vidarefakturerade kostnader.

Victoria Park har även ingått avtal med MCJ Holding, en av huvudägarna, avseende fastighetsskötsel och konsultuppdrag inom verksamhetstutveckling. Avtalen har skett på marknadsmässiga villkor. Totalt fakturerat belopp är 788 Tkr (1 079). Konsultavtalen med MCJ Holding avseende verksamhetsutveckling löpte ut per 2011-11-30.

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	Not	2011-01-01 –2011-12-31	2010-01-01 –2010-12-31
Nettoomsättning		596	1 969
Kostnader		-3 175	-2 987
Bruttoresultat		-2 579	-1 018
Försäljnings- och administrationskostnader	1, 2 ,3	-12 504	-19 813
Övriga rörelsekostnader	4	-1 064	-783
Rörelseresultat		-16 147	-21 614
Finansiella intäker	5	59 842	287
Finansiella kostnader	6	-388	-14 256
Resultat före skatt		43 307	-35 583
Skatt	7	–	–
Periodens resultat		43 307	-35 583
Periodens resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		43 307	-35 583
Periodens resultat		43 307	-35 583
Periodens resultat		43 307	-35 583
Övrigt totalresultat		–	–
Övriga totalresultat		0	0
Summa totalresultat		43 307	-35 583
Summa totalresultat		43 307	-35 583
Summa totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		43 307	-35 583
Summa totalresultat		43 307	-35 583

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	8	5 440	6 114
		5 440	6 114
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	9	342	546
		342	546
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	400	400
		400	400
Summa anläggningstillgångar		6 182	7 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Exploateringsfastigheter		5 907	6 175
Andelar i Brf	12	19 000	33 400
Kundfordringar		27	66
Fordringar hos koncernföretag		97 518	34 063
Aktuella skattefordringar		376	364
Övriga kortfristiga fordringar	13	670	2 927
Förutbetalda kostnader	14	375	326
		123 873	77 321
Likvida medel			
Kassa och bank		5 978	22 464
		5 978	22 464
Summa omsättningstillgångar		129 851	99 785
SUMMA TILLGÅNGAR		136 033	106 845
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	11 600	11 600
Överkursfond		127 301	127 301
Balanserat resultat		-58 119	-22 536
Årets resultat		43 307	-35 583
		124 089	80 782
Summa eget kapital		124 089	80 782
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		404	1 089
Kortfristig räntebärande skuld		5 925	13 450
Aktuella skatteskulder		0	5
Övriga kortfristiga skulder		196	305
Skulder till koncernföretag		3 812	8 973
Upplupna kostnader	16	1 607	2 241
		11 944	26 063
Summa skulder		11 944	26 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 033	106 845
Ställda säkerheter	17	5 925	13 450
Eventualförpliktelser	17	182 136	90 847

Moderbolagets förändring i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2011	11 600	127 301	-58 119	80 782
Periodens resultat			43 307	43 307
Utgående balans per 31 december 2011	11 600	127 301	-14 812	124 089
 Ingående balans per 1 januari 2010	 5 800	 81 357	 -22 604	 64 553
Periodens resultat			-35 583	-35 583
Nyemission	5 800	49 880		55 680
Emissionskostnader		-3 936		-3 936
Erhållet koncernbidrag			68	68
Utgående balans per 31 december 2010	11 600	127 301	-58 119	80 782

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	2011	2010
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-16 147	-21 614
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	877	0
Summa	-15 270	-21 614
Erhållen ränta	176	287
Erlagd ränta	-388	-656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-15 482	-21 983
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		
Exploateringsfastigheter (ökning -/minskning +)	268	-6 175
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	14 400	-33 400
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-61 584	20 943
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-6 229	17 558
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	-53 145	-1 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-68 627	-23 057
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	578
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	142
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	720
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyemission	–	55 680
Emissionskostnader	–	-3 936
Upptagna lån/Amorterade lån	-7 525	–
Lämnade koncernbidrag	–	-13 600
Erhållet koncernbidrag	59 666	68
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52 141	38 212
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 486	15 875
Likvida medel vid årets början	22 464	6 589
Likvida medel vid årets slut	5 978	22 464

Moderbolagets noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER MM

Belopp i tusentals kronor (Tkr) där inget annat anges.

Se även under redovisnings- och värderingsprinciper med mera sidan 23.

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper följer Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapportering (RFR) Rekommendation RFR 2:2 – Redovisningsregler för juridiska personer. Från och med 2011 redovisas mottagna koncernbidrag som finansiell intäkt och avgivna koncernbidrag som finansiell kostnad. Redovisade värden för 2010 har justerats.

NOT 1

PERSONALKOSTNADER, ERSÄTTNINGAR OCH ARVODEN

Medelantalet anställda	2011		2010	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	7	4	9	5

Löner och andra ersättningar	2011	2010
Styrelsen och verkställande direktören	1 615	1 625
Övriga anställda	3 288	3 706
	4 903	5 331

Sociala kostnader	2011	2010
Styrelsen och verkställande direktören	104	511
Övriga anställda	1 081	1 217
	1 185	1 728

Pensionskostnader	2011	2010
Styrelsen och verkställande direktören	–	243
Övriga anställda	501	811
	501	1 054

För moderbolagets principer, pensioner etc hänvisas till koncernens not om personalkostnader not 2.

Medelantal anställda har under perioden understigit 10 varför uppgift om sjukfrånvaro ej lämnas.

NOT 2

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2011	2010
Kvinnor	1	2
Män	6	5
	7	7

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2011	2010
Kvinnor	0	0
Män	2	2
	2	2

NOT 3

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2011	2010
Personal-, rese- och advokatkostnader	6 995	9 315
Marknadsförings- och försäljningskostnader	1 464	3 894
Övriga kostnader	5 109	6 604
	13 568	19 813

Ersättning till revisorer, Ernst & Young AB	2011	2010
Revisionsuppdraget	222	232
Skatterådgivning	173	78
Övriga kostnader	111	218
	506	528

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är rådgivning.

NOT 4
LEASING

Årets leasingkostnader uppgår till 180 Tkr (151). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2011	2010
Inom ett år	132	133
Senare än ett år men inom fem år	137	69
	269	202

Victoria Parks leasingavtal klassificeras som operationella och finansiella leasingavtal saknas helt.

NOT 5
FINANSIELLA INTÄKTER

	2011	2010
Ränteintäkter	176	287
Erhållet koncernbidrag	59 666	–
	59 842	287

NOT 6
FINANSIELLA KOSTNADER

	2011	2010
Räntekostnader	388	656
Lämnade koncernbidrag	–	13 600
	388	14 256

NOT 7
SKATTER

	2011	2010
Inkomstskatt	1	–
	1	0

Finns ej utnyttjade skattemässiga underskott på 41 673 Tkr.

NOT 8
KONCEPTUTVECKLING

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	6 742	6 692
Förvärvat under året	0	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 742	6 742
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-628	0
Årets avskrivningar	-674	-628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 302	-628
Utgående balans	5 440	6 114

NOT 9
INVENTARIER

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	1 210	1 132
Förvärvat under året	0	78
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 210	1 210
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-664	-444
Årets avskrivningar	-204	-220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-868	-664
Utgående balans	342	546

Moderbolagets noter

NOT 10

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	7 528	7 528
Förvärvat under året	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 528	7 528
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 128	-7 128
Årets nedskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 128	-7 128
Utgående balans	400	400

NOT 11

SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Kapital- andel, %	Antal andelar	Bokfört värde
Victoria Park Bygg och Projekt AB	100	1 000	100
Fastighetsbolaget VP AB	100	1 000	100
Victoria Park Förvaltning AB	100	1 000	100
Victoria Park Service AB	100	1 000	100
			400

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Organisationsnummer	Säte
Victoria Park Bygg och Projekt AB	556728-8666	Malmö
Fastighetsbolaget VP AB	556728-8674	Malmö
Victoria Park Förvaltning AB	556773-2051	Malmö
Victoria Park Service AB	556728-8682	Malmö

Fastighetsbolaget VP AB äger dotterbolaget Victoria Park Fastigheter AB, org nr 556715-5477 med säte i Malmö. Bolaget ägs till en kapital andel om 100 %, antal andelar är 1 000 st och det bokförda värdet är 100 Tkr.

Under 2007 bildades nedanstående bostadsrättsföreningar. Det bokförda värdet i samtliga föreningar är 0 Tkr.

	Organisationsnummer	Säte
Brf Allén i Limhamn	769616-7282	Malmö
Brf Victoria Park i Limhamn Bersån	769616-7258	Malmö
Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan	769616-7274	Malmö

Under 2008 bildades nedanstående ekonomiska föreningar. Det bokförda värdet i samtliga föreningar är 0 Tkr.

	Organisationsnummer	Säte
Victoria Park Bersån ek för	769618-2430	Malmö
Victoria Park Pergolan ek för	769618-2398	Malmö

De ekonomiska föreningarna ägs till 98 % av Victoria Park Fastigheter AB och till vardera 1 % av Fastighetsbolaget VP AB och Victoria Park Service AB.

NOT 12

ANDELAR I BRF

	2011-12-31	2010-12-31
Osålda lägenheter i Brf Paviljongen	14 000	28 400
Visningslägenheter	5 000	5 000
	19 000	33 400

NOT 13
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2011-12-31	2010-12-31
Fordran moms	471	148
Övriga kortfristiga fordringar	199	2 779
	670	2 927

NOT 14
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga interimfordringar	375	326
	375	326

NOT 15
AKTIEKAPITAL

Aktiens förändring sedan bolaget bildades

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier, st	Totalt antal aktier, st
2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000	1 000
2007 – aug	Split 100:1	–	100 000	99 000	100 000
2007 – aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000
2007 – sept	Split 32:10	–	1 000 000	2 200 000	3 200 000
2007 – sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662
2007 – sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995
2010 – mars	Nyemission	5 799 998	11 599 996	18 559 995	37 119 990

Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden 37 119 990

Aktiekapitalet, om 11 599 Tkr, är fördelat på 37 119 990 st aktier. Kvotvärde per aktie är 0,31 kr. Alla aktier har rätt till vinst och överskott vid likvidation samt berättigar till en röst. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 4 000 Tkr och högst 16 000 Tkr. Antalet aktier ska vara lägst 15 000 000 st och högst 60 000 000 st. Victoria Park AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. Bolaget noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007.

Marknads- och personalkostnader gällande försäljningen kostnadsförs löpande i samband med byggstart av de olika etapperna i projektet.

NOT 16
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Personalrelaterade kostnader	924	1 395
Övriga upplupna kostnader	683	846
	1 607	2 241

NOT 17
STÄLLDA SÄKERHETER
OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2011-12-31	2010-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Andelar i Brf	5 925	13 450
ANSVARSFÖRBINDELSER		
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	182 136	90 847

NOT 18
NÄRSTÅENDE

Närståendekrets

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner mm till styrelse och ledning – se not 1 och not 2. Till styrelseledamöter har även ersättning för gjorda utlägg såsom rese- och telefonkostnader lämnats. Moderbolaget har direkt och indirekt inflytande över bolagen i koncernen. Transaktioner och mellanhavanden med dotterbolag utgörs av aktieägartillskott, intäkter för utförda tjänster och vidarefakturerade kostnader.

Victoria Park har även ingått avtal med MCJ Holding, en av huvudägarna, avseende konsultuppdrag inom verksamhetsutveckling. Avtalen har skett på marknadsmässiga villkor. Totalt fakturerat belopp är 788 Tkr (850). Konsultavtalet med MCJ Holding löpte ut per 2011-11-30.

Undertecknade försäkrar att
årsredovisningen för koncernen och moderbolaget har upprättats
i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU,
respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens
och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en
rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet,
ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker
och osäkerhetsfaktorer som koncernens företag står inför.

Malmö den 19 mars 2012

Bo Forsén
Styrelsens ordförande

Christer Jönsson

Sten Libell

Gun-Britt Mårtensson

Mats Leifland

Anders Pettersson

Peter Strand

Stefan Andersson
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2012

Ingvar Ganestam
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I VICTORIA PARK AB (PUBL) ORG.NR 556695-0738

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Victoria Park AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Victoria Park AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 19 mars 2012

Ingvar Ganestam
Auktoriserad revisor

STYRELSE



Bo Forsén, Höllviken, född 1948
Styrelsens ordförande och ledamot av finansutskottet
Aktuella styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, Norén Fastigheter AB och Scandinavian Resort. Styrelseledamot i Roxtec AB, Diös AB och Cale AB.
Invald i styrelsen: 2010
Innehav i Victoria Park: 333 330 st



Christer Jönsson, Danmark, född 1945
Styrelseledamot
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 7 774 051 st aktier genom 67 % ägande i bolag, totalt äger bolaget 11 603 062 st aktier.



Mats Leifland, Lund, född 1957
Styrelseledamot
VD för Medicon Village AB
Invald i styrelsen: 2010
Innehav i Victoria Park: –



Sten Libell, Höllviken, född 1950
Styrelseledamot och ledamot av finansutskottet
Administrativ direktör i Mellby Gård AB. Aktuella styrelseuppdrag: Söderberg & Haak Maskin AB, Flash AB, Cale Group AB, Feralco Holding AB, Excalibur Värdepappersfond AB, Eriksberg Vilt & Natur AB m fl.
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 15 000 st aktier genom bolag



Gun-Britt Mårtensson, Stockholm, född 1947
Styrelseledamot
Ordförande i Coompanion Sverige
Tidigare förbundsordförande i HSB Riksförbund
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: –



Anders Pettersson, Limhamn, född 1959
Styrelseledamot
Partner i ARLE Capital Partners England
Aktuella styrelseuppdrag: Redwing Holding Ltd, Thule AB, Hempel A/S m fl.
Invald i styrelsen: 2009
Innehav i Victoria Park: 1 000 st aktier samt 648 590 st aktier genom bolag



Peter Strand, Bjärred, född 1971
Styrelseledamot
VD för Northern Logistic Property ASA
Invald i styrelsen: 2011
Innehav i Victoria Park: 1 400 000 st aktier genom bolag

KONCERNLEDNING



Stefan Andersson, Lund, född 1956

VD

Innehav i Victoria Park: –



Andreas Morfiadakis, Höllviken, född 1976

Ekonomi- och finanschef

Innehav i Victoria Park: –

REVISOR

Ingvar Ganestam, Malmö, född 1949

Auktoriserad revisor

och medlem i FAR SRS

Ernst & Young AB

Invald som revisor 2005

Revisorn nås via adress:

Ernst & Young AB, Torggatan 4

211 40 Malmö

Innehavet i Victoria Park avser per den 31 december 2011

Bolagsordning

för Victoria Park AB (publ) – org nr 556695-0738

ANTAGEN PÅ ÅRSSTÄMMAN DEN 5 MAJ 2008

1 § Firma

Bolagets firma är Victoria Park AB. Bolaget är publikt (publ).

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget skall förvärva fastigheter för exploatering och försäljning samt bedriva service och drift av fastigheter och i fastigheterna bedriva rörelser samt därmed jämförlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall uppgå till lägst 4 000 000 kronor och till högst 16 000 000 kronor.

5 § Antal aktier

Antalet aktier skall uppgå till lägst 15 000 000 och högst 60 000 000.

6 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

7 § Styrelse

Styrelsen skall, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter och inga styrelsesuppleanter.

8 § Revisor

Lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorsuppleanter, utses i förekommande fall på årsstämma.

9 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före bolagsstämman.

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma har endast aktieägare som

(A) senast fem vardagar före stämman är registrerad som aktieägare i den av VPC förda aktieboken, och

(B) anmäler sitt deltagande till bolaget senast kl. 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

10 § Ärenden på årsstämma

Vid årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringspersoner att underteckna protokollet;
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
8. beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och, i förekommande fall, verkställande direktör;
10. fastställande av antalet styrelseledamöter och, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter;
11. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna;
12. val av styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter; och
13. annat ärende som ankommer på årsstämma enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11 § Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Aktien och aktieägare

T kr

AKTIENS FÖRÄNDRING T O M DEN 31 DECEMBER 2011

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier, st	Totalt antal aktier, st
2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000	1 000
2007 – aug	Split 100:1	0	100 000	99 000	100 000
2007 – aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000
2007 – sept	Split 32:10	0	1 000 000	2 200 000	3 200 000
2007 – sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662
2007 – sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995
2010 – mars	Nyemission	5 799 998	11 599 996	18 559 995	37 119 990

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2011

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	11 603 062	31,3
Grotton Holding Ltd	6 115 000	16,5
Östersjöstiftelsen	4 305 748	11,6
Mellby Gård AB	4 236 318	11,4
Peab AB	2 550 000	6,9
Robina Holding Ltd	1 400 000	3,8
Fogelvik Holding AB	900 000	2,4
AB Posessor	811 596	2,2
Ninalpha AB	648 590	1,7
Bjaere Invest AS	608 576	1,6
Övriga	3 941 100	10,6
	37 119 990	100,0

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2011

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier, st	Andel röster i %
1 – 500	181	39,5	44 655	0,1
501 – 1 000	81	17,7	69 982	0,2
1 001 – 5 000	117	25,5	288 893	0,8
5 001 – 10 000	22	4,8	176 146	0,5
10 001 – 15 000	12	2,6	153 704	0,4
15 001 – 20 000	6	1,3	110 944	0,3
20 001 –	39	8,6	36 275 666	97,7
	458	100,0	37 119 990	100,0

NYCKELTAL PER AKTIE

	2011	2010
Antal aktier vid periodens slut	37 119 990	37 119 990
Genomsnittligt antal aktier	37 119 990	37 119 990
Resultat per aktie, kr	-0,63	-0,59
Eget kapital per aktie, kr	3,02	3,65
Börskurs vid periodens slut, kr	4,07	5,30

Definitioner och nyckeltal

T kr

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Resultat före skatt i procent av eget kapital	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Resultat före skatt	-23 408	-21 718	43 307	-35 583
Eget kapital	112 170	135 579	124 089	80 782
%	-21%	-16%	35%	-44%

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital				
Räntebärande skulder	157 051	74 198	5 925	13 450
Eget kapital	112 170	135 579	124 089	80 782
Gånger	1,4	0,5	0,0	0,2

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen				
Eget kapital	112 170	135 579	124 089	80 782
Balansomslutning	339 812	274 337	136 033	106 845
%	33%	49%	91%	76%

AKTIERELATERADE

ANTAL AKTIER	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Det totala antalet aktier vid periodens utgång	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut				
Eget kapital vid periodens slut	112 170	135 579	124 089	80 782
Antal aktier vid periodens slut	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990
Kr	3,02	3,65	3,34	2,18
Medelantal aktier	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat i förhållande till antalet aktier under perioden				
Periodens resultat	-23 409	-21 718	43 307	-35 583
Genomsnittligt antal aktier under perioden	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990
Kr	-0,63	-0,59	1,17	-0,96

MEDARBETARE

ANTAL ANSTÄLLDA	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
	16	35	7	7

Kalendarium

Årsstämma 2011	24 april 2012
Delårsrapport januari–mars 2012	24 april 2012
Delårsrapport januari–juni 2012	16 augusti 2012
Delårsrapport januari–september 2012	14 november 2012
Bokslutskommuniké 2012	14 februari 2013

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på www.victoriapark.se

Årsstämma

Årsstämma hålls den 24 april 2012 kl 17.00 på Kalkstensvägen 13 i Limhamn.

DELTAGANDE

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som är införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 18 april 2012.

Dessutom skall anmälan göras till bolaget senast kl 12.00 den 19 april 2012 under adressen Victoria Park AB, Box 300 50, 200 61 Limhamn, på telefon 040-16 74 40 eller via e-post till info@victoriapark.se.

Vid anmälan ska lämnas uppgift om namn, adress, person- eller organisationsnummer, telefonnummer, antal aktier, samt, i förekommande fall, antal biträden (högst två).

Adresser

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

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

För rätt att delta i bolagsstämman måste aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, tillfälligt inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Aktieägare som önskar sådan omregistrering, måste underrätta förvaltare om detta i god tid, dock senast den 18 april 2012.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2011.

CERTIFIED ADVISER

Mangold Fondkommission AB
Box 55691
102 15 Stockholm
Tfn 08 503 01 550
Fax 08 503 01 551
www.mangold.se



VICTORIA PARK®

VICTORIA PARK AB (publ) org nr 556695-0738
Krossverksgatan 7B Box 300 50 200 61 Limhamn
Tfn 040 16 74 40 Fax 040 16 74 41 info@victoriapark.se www.victoriapark.se