

VICTORIA PARK AB (PUBL)
DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2011

KONCERNENS FÖRSTA KVARTAL 2011

	Segment Sammandrag	IFRIC 15
• Intäkter	24 584 Tkr (62 983)	11 254 Tkr
• Bruttoresultat	6 Tkr (5 098)	-2 262 Tkr
• Rörelseresultat	-3 370 Tkr (316)	-5 638 Tkr
• Periodens resultat	-3 435 Tkr (103)	-5 703 Tkr
• Resultat per aktie	-0,09 kr (0,00)	-0,15 kr

Byggnationen av andra etappen, Brf Allén, påbörjades under kvartal fyra 2010, varför redovisning av bolagets resultat framöver kommer att ske både i enlighet med IFRIC 15 och enligt bolagets segmentsredovisning. I bolagets segmentsredovisning sker redovisningen enligt principen om successiv vinstavräkning på samma sätt som tidigare. Denna redovisning speglar bättre bolagets verksamhet och ger en aktuell bild av resultatet och ställningen för respektive period. Några jämförelsetal enligt IFRIC 15 har ej tagits fram av resursmässiga skäl och då dessa inte bedömes tillföra något mervärde då första etappen avslutades helt under kvartal ett 2010. För ytterligare information, se Redovisningsprinciper på sida 11.

VIKTIGA HÄNDELSER

- Stefan Andersson tillträdde som tf VD för Victoria Park den 3 januari 2011 och utsågs till VD den 7 mars 2011.
- Ny extern operatör till restaurang Kalk Brasserie & Grill utsågs den 5 april 2011.
- Peter Strand valdes till ny styrelseledamot på årsstämman den 13 april 2011.
- Antalet sålda lägenheter i Brf Allén, var per den 29 april 2011 54 st av 71 st till ett värde om 137 Mkr.

Kort om Victoria Park

Victoria Park AB (publ) är ett projektutvecklingsbolag med inriktning mot 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 närhet till 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 serviceverksamhet.

Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen för 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.

Den första av fyra etapper är färdigställd och inflyttad. Byggnation av andra etappen pågår med inflyttning våren 2012. Projektering av tredje etappen pågår. Totalt beräknas ca 380 bostadslägenheter att uppföras här.

Med driftsatt serviceverksamhet kan de boende ta del av Victoria Parks serviceprogram samma dag som de flyttar in. I Malmö erbjuds generösa gemensamma mötesplatser och faciliteter som bland annat bemannad reception, spa med pooler, gym, bastu och behandlingsrum, biograf, restaurang, vinkällare, övernattningslägenheter för gäster, stor park med boule, tennis, putting-green och mycket mer.

Full fart framåt under 2011!

Årets första kvartal har genomsyrats dels av fortsatt projektering av bolagets första enhet i Malmö och dels av effektivisering av serviceverksamheten.

Både byggnation och försäljning av vår andra etapp, Brf Allén, löper enligt plan. Inflyttning beräknas ske till våren nästa år. Parallellt med detta pågår projektering av bolagets tredje etapp, Brf Pergolan, med utgångspunkt i de positiva erfarenheterna från Brf Alléns framgångsrika arkitektur och finansieringsform.

Serviceorganisationen, som är fullt fungerande med etablerad personal, har nu gått från utvecklingsskedet in i en effektiviseringsfas där många idéer har konkretiserats och förverkligats.

Däribland kan nämnas att vi i början av april 2011 utsåg ny extern operatör till vår restaurang.

Det är krögare Marcus Romansoff med bolaget Höllvikens Restaurang AB som tar över driften av Kalk Brasserie & Grill. Det känns riktigt bra att vi har ingått ett bra och långsiktigt avtal med en extern operatör som ska ta hand om ansvaret och driften av restaurangen under vårt varumärke. Överlåtelsen möjliggör dels optimering av restaurangens utvecklingsmöjligheter och dels fokusering på bolagets kärnverksamhet utifrån övergripande mål att vara ett ledande och lönsamt projektutvecklingsbolag.

Vi fortsätter utvecklingen av serviceverksamheten (Reception & Spa) och projektering av nya etapper enligt plan. I kombination med att försäljning går bra och att överlåtelsen av restaurangverksamheten genomförs under våren gör att jag ser med tillförsikt på 2011.

Stefan Andersson, VD



FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2010.

Rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan – mars 2011	jan – mars 2010	jan – dec 2010
Kvarvarande verksamheter			
Intäkter	11 254	62 983	132 285
Kostnader för produktion	-13 516	-57 885	-132 491
Bruttoresultat	-2 262	5 098	-206
Försäljnings- och administrationskostnader	-3 103	-4 609	-20 231
Övriga rörelsekostnader	-273	-173	-828
Rörelseresultat	-5 638	316	-21 265
Finansiella intäkter	54	0	316
Finansiella kostnader	-119	-213	-769
Finansnetto	-65	-213	-453
Resultat före skatt	-5 703	103	-21 718
Skatt	0	0	0
Periodens resultat	-5 703	103	-21 718
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	-5 703	103	-21 718
Periodens resultat	-5 703	103	-21 718
Resultat per aktie	-0,15	0,00	-0,59



Forts rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan – mars 2011	jan – mars 2010	jan – dec 2010
Periodens resultat	-5 703	103	-21 718
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens övriga totalresultat	0	0	0
Periodens summa totalresultat	-5 703	103	-21 718
Periodens summa totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	-5 703	103	-21 718
Periodens summa totalresultat	-5 703	103	-21 718

Kommentarer till resultaträkning för koncernen

1 januari 2010 trädde, efter EU godkännande, IFRIC 15 - Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen kommer att påverka det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamhetens kommande projektutveckling kommer att redovisas vid färdigställandet.

Intäkter

Intäkterna för perioden januari-mars 2011 uppgick till 11 254 Tkr (62 983). Intäkterna är främst hänförliga till vinstavräkningen av första etappen samt serviceverksamheten.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till -2 262 Tkr (5 098). I bruttoresultatet ingår Victoria Park Service AB med -2 517 Tkr (-3 832).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -3 103 Tkr (-4 609). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader samt kostnader hänförliga till administration och konceptutveckling av Victoria Park Service AB.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari-mars 2011 uppgick till -5 638 Tkr (316).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 54 Tkr (0) och finansiella kostnader till -119 Tkr (-213). Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheterna Annetorpsgården 6, Lilla Högesten 1, och Stora Högesten 2 i Malmö i koncernens ekonomiska föreningar.

Skatt

Inkomstskatt för perioden januari-mars 2011 uppgick till 0 Tkr (0).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -5 703 Tkr (103), vilket är -0,15 kr per aktie (0,00).

Resultaträkning för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Serviceverksamhet*		Projektutveckling**		Victoria Park-koncernen		Justering till IFRIC 15	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2011
SEGMENT JAN-MARS								
Intäkter	2 795	2 386	21 789	60 597	24 584	62 983	-13 330	11 254
Kostnader	-5 312	-6 056	-19 266	-51 829	-24 578	-57 885	11 062	-13 516
Bruttoresultat	-2 517	-3 670	2 523	8 768	6	5 098	-2 268	- 2 262
Försäljnings- och administrationskostnader	0	-147	-3 103	-4 462	-3 103	-4 609	0	- 3 103
Övriga rörelsekostnader	0	-15	-273	-158	-273	-173	0	- 273
Rörelseresultat	-2 517	-3 832	-853	-4 148	-3 370	316	-2 268	- 5 638

Bolagets segmentsredovisning sker enligt principen om successiv vinstavräkning för pågående projekt avseende antalet sålda lägenheter och nedlagda kostnader. Denna redovisning speglar bättre bolagets verksamhet och ger en aktuell bild av resultatet och ställning 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.

Kommentarer till resultaträkning för koncernen i sammandrag

Bolagets serviceverksamhet är dimensionerad att ge service till ca 600 boende när samtliga etapper är genomförda. I dagsläget bor ca 170 personer på Victoria Park. Samtliga boende erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift på 1 258 kr per månad.

Intäkter

Affärssegmentets serviceintäkter uppgick till 2 795 Tkr (2 386) varav restaurangintäkter 1 494 Tkr (1 429) och spaintäkter 934 Tkr (305). Projektintäkter hänförliga till successiv vinstavräkning avseende Brf Allén och Brf Paviljongen uppgick till 21 789 Tkr (60 597).

Kostnader

Servicekostnader på -5 312 Tkr (-6 056) utgörs främst av personalkostnader, råvarukostnad och lokalhyra. Projektkostnaderna på -19 266 Tkr (-51 829) har genererats av den successiva vinstavräkningen vid byggnation av Brf Allén samt Brf Paviljongen.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader inom koncernen uppgick till -3 103 Tkr (-4 462). Kostnader består främst av personal i moderbolaget, marknadsföring, försäljning och lokalhyra.



Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6 100	6 704	6 275
Materiella anläggningstillgångar	5 245	6 038	5 629
Summa anläggningstillgångar	11 345	12 742	11 904
Exploateringsfastigheter	173 686	109 652	159 129
Andelar i Brf	26 200	62 364	33 400
Kundfordringar	1 021	18 614	1 692
Förutbetalda kostnader	24 547	32 217	24 048
Övriga fordringar	8 514	46 722	3 745
Likvida medel	39 917	35 862	40 419
Summa omsättningstillgångar	273 885	305 431	262 433
SUMMA TILLGÅNGAR	285 230	318 173	274 337
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	11 600	11 600	11 600
Inbetalda insatser	0	0	0
Övrigt tillskjutet kapital	127 816	128 180	127 816
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-9 540	17 984	-3 837
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	129 876	157 764	135 579
Summa eget kapital	129 876	157 764	135 579
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	37 000	50 000	37 000
Summa långfristiga skulder	37 000	50 000	37 000
Kortfristiga räntebärande skulder	52 342	-	37 198
Leverantörsskulder	26 722	31 754	27 876
Skatteskulder	10	4	10
Övriga skulder	9 997	2 899	5 510
Upplupna kostnader	29 283	75 752	31 164
Summa kortfristiga skulder	118 354	110 409	101 758
Summa skulder	155 354	160 409	138 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	285 230	318 173	274 337
Ställda säkerheter	136 275	75 000	137 650
Eventualförpliktelser	23 000	63 004	25 000
Nyckeltal			
Intäkter, Tkr	11 254	62 983	132 285
Rörelseresultat, Tkr	-5 638	316	-21 265
Periodens resultat, Tkr	-5 703	103	-21 718
Avkastning på eget kapital, %	-4,4	0,1	-16,0
Soliditet, %	45,5	49,6	49,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,3	0,5
Antal medarbetare vid periodens slut *	28	53	35
Varav kvinnor*	14	26	16

forts Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
Data per aktie			
Antal aktier vid periodens slut	37 119 990	37 119 990	37 119 990
Genomsnittligt antal aktier **	37 119 990	27 839 993	37 119 990
Resultat per aktie, kr	-0,15	0,00	-0,59
Eget kapital per aktie, kr	3,50	4,25	3,65
Börskurs vid periodens slut, kr ***	4,50	7,40	5,30
Börsvärde vid periodens slut, Tkr	167 040	274 688	196 736

* Per den 31 mars 2011 och 31 december 2010 avses medelantalet medarbetare. Per den 31 mars 2010 avsågs totalt antal tillsvidareanställda.

** Efter genomförd nyemission.

*** Den i mars 2010 genomförda företrädesemission 1:1 till 3,00 kronor, som tillförde bolaget ca 52,1 Mkr efter emissionskostnader.



Brf Allén, Hus 1 och 2



VICTORIA PARK®

Kommentarer till rapport över finansiell ställning för koncernen

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar består av Konceptutveckling och registrerade varumärken om 6 100 Tkr (6 704). 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 5 245 Tkr (6 038).

Exploateringsfastigheter

De bokförda värdena om 173 686 Tkr (109 652) avser anskaffningsvärden, nedlagda kostnader samt projektering gällande fastigheterna Annetorpsgården 6, Lilla Högesten 1, Stora Högesten 2, och Limhamn 155:503. Samtliga belägna i Malmö.

Andelar i Brf

Andelar i Brf om 26 200 Tkr (62 364) avser 6 osålda lägenheter i Brf Paviljongen samt visningslägenhet för Brf Allén. Under första kvartalet såldes 2 st lägenheter i Brf Paviljongen.

Kundfordringar

Kundfordringar om 1 021 Tkr (18 614) avser kundfordringar i Victoria Park Service AB.

Förutbetalda kostnader

I förutbetalda kostnader om 24 547 Tkr (32 217) ingår fakturor om 23 186 Tkr avseende överfakturerad entreprenad, vilket bolaget bestridit.

Övriga fordringar

Övriga fordringar om 8 514 Tkr (46 722) består av fordran på 6 100 Tkr för sålda lägenheter i Brf Paviljongen men som inte är tillträdde per bokslutsdatum.

Lagervärde uppgår till 729 Tkr (956).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2011 till 129 876 Tkr (157 764), vilket motsvarar 3,50 kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 45,5%. Periodens förändring av eget kapital beror på periodens resultat.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars 2011 uppgick till 89 342 Tkr (50 000). Lån för osålda lägenheter i Brf Paviljongen motsvarande 12 075 Tkr (0), vilket motsvarar ca 50% av lägenheternas värde. Byggkreditiv för etapp 2 är uttaget med 40 267 Tkr (-). Långfristiga skulder uppgår till 37 000 Tkr (50 000) och avser fastighetslån avseende Lilla Högesten 1, Stora Högesten 2 och Limhamn 155:503.

Upplupna kostnader

Upplupna kostnader om 29 283 Tkr (75 752). Dessa består av exploateringskostnader, slutkostnader för Brf Paviljongen, samt upplupna kostnader för löner, styrelse och revisionsarvode.



Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2010-01-01	5 800	415 556	81 872	17 881	521 109	0	521 109
Periodens inbetalda insatser		-415 556			415 556		-415 556
Periodens summa totalresultat				103	103		103
Nyemission	5 800		49 880		55 680		55 680
Kostnader i samband med nyemission			-3 572		-3 572		-3 572
Utgående eget kapital 2010-03-31	11 600	0	128 180	17 984	157 764	0	157 764

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	11 600	0	127 816	-3 837	135 579	0	135 579
Periodens inbetalda insatser					0		0
Periodens summa totalresultat				-5 703	-5 703		-5 703
Utgående eget kapital 2011-03-31	11 600	0	127 816	-9 540	129 876	0	129 876



Victoria Park Spa



VICTORIA PARK®

Rapport över kassaflöden för koncernen

Belopp i Tkr	jan – mars 2011	jan – mars 2010	jan – dec 2010
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-5 703	103	-21 718
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	-152	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 702	-49	-21 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-4 598	-51 684	16 384
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	1 451	49 623	3 768
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	-14 557	525 828	476 194
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	7 200	-62 364	-33 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 206	461 354	441 239
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	175	137	566
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	384	-465	-56
Kassaflöde från investeringsverksamheten	559	-328	510
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	55 680	55 680
Emissionskostnader	-	-3 573	-3 936
Upptagna lån	16 520	0	37 197
Amortering av lån	-1 375	-79 638	-92 638
Inbetalda insatser	-	-415 556	-415 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 145	-443 087	-419 253
Periodens kassaflöde	-502	17 939	22 496
Likvida medel vid periodens början	40 419	17 923	17 923
Likvida medel vid periodens slut	39 917	35 862	40 419



Kommentarer till rapport över kassaflöden för koncernen

Investeringar

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar görs i konceptutveckling och varumärken.

Under perioden uppgick kassaflödet till 175 Tkr (137).

Investeringar i materiella anläggningstillgångar görs i maskiner, inventarier och datorer till verksamheterna.

Under perioden uppgick kassaflödet till 384 Tkr (-465).

Koncernens löpande verksamhet utgörs främst av pågående entreprenadprojekt och förvärv av fastigheter för vidareutveckling. Det totala kassaflödet i exploateringsfastigheter uppgick under perioden till -14 557 Tkr (525 828).

Förändringen beror på Brf Paviljongens utträde ur koncernen per 31 mars 2010. Kassaflödet för Andelar i Brf uppgick till 7 200 Tkr (-62 364) avseende osålda lägenheter per 31 mars 2011 i Brf Paviljongen.

Övrigt

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Rådet för Finansiell Rapportering (RFR) Rekommendation RFR 1 – Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) till den del de godkänts av EU. Redovisningsprinciperna har varit oförändrade under perioden. Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har inte någon effekt på koncernens balans- och resultaträkning mer än vad det avser IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter.

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 ska redovisas i samband med försäljning av fastigheter om det finns ett köpeavtal mellan byggherre och köpare innan uppförande av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överrenskommelsen ska redovisas enligt IAS 11 eller IAS 18. Uttalandet kommer att påverka det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamhetens kommande projektutveckling kommer att redovisas vid färdigställandet och inte successivt under byggnationen.

Risker

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernens resultat påverkas av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta eller efterfrågan på lägenheter förändras.

Antal medarbetare

Medelantalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 28, varav 14 är kvinnor.

Styrelsen består av:

Ordförande: Bo Forsén

Ledamöter: Christer Jönsson, Mats Leifland, Sten Libell, Gun-Britt Mårtensson, Anders Pettersson och Peter Strand.

Aktien och ägarstruktur

Aktien i Victoria Park noterades på NASDAQ OMX First North Stockholm den 14 november 2007.

Aktiekapitalet uppgår till 11,6 Mkr fördelat på 37,1 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2010.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	jan – mars 2011	jan – mars 2010	jan – dec 2010
Nettoomsättning	12	566	1 969
Kostnader	-1 104	-	-2 987
Bruttoresultat	-1 092	566	-1 018
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 991	-4 635	-19 813
Övriga rörelsekostnader	-273	-199	-783
Rörelseresultat	-4 356	-4 268	-21 614
Finansiella intäker	54	-	287
Finansiella kostnader	-109	-210	-14 256
Resultat före skatt	-4 411	-4 478	-35 583
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-4 411	-4 478	-35 583

Kommentarer till resultaträkningen

Nettoomsättning

Nettoomsättning för perioden januari-mars 2011 uppgick till 12 Tkr (566).

Kostnader

Kostnader för -1 104 Tkr (0) avser förlust av sålda lägenheter i Brf Paviljongen.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till -1 092 Tkr (566).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -2 991 Tkr (-4 635). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari-mars 2011 uppgick till -4 356 Tkr (-4 268).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 54 Tkr (0). Finansiella kostnader uppgick till -109 Tkr (-210). Räntekostnaden avseende byggkreditiv för etapp 2 uppgick till -109 Tkr.

Skatt

Ingen skattekostnad eller skattefordran har bokats.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -4 411 Tkr (-4 478).



Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Tkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Konceptutveckling	5 945	6 554	6 114
Inventarier	495	720	546
Andelar i koncernföretag	400	400	400
Summa anläggningstillgångar	6 840	7 674	7 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	6 175	-	6 175
Andelar i Brf	26 200	62 364	33 400
Kortfristiga fordringar	43 605	83 956	37 382
Kassa och bank	13 781	26 449	22 464
Summa omsättningstillgångar	89 761	172 769	99 421
SUMMA TILLGÅNGAR	96 601	180 443	106 481
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	76 371	112 183	80 782
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga räntebärande skulder	12 075	-	13 450
Övriga kortfristiga skulder	8 155	68 260	12 249
Summa kortfristiga skulder	20 230	68 260	25 699
Summa skulder	20 230	68 260	25 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	96 601	180 443	106 481
Ställda säkerheter	12 075	Inga	13 450
Eventualförpliktelser	107 667	113 004	90 847

Kommentarer till balansräkningen

Konceptutveckling

Konceptutveckling om 5 945 Tkr (6 554) avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av Kalk Brasserie & Grill, Victoria Park Spa till övergripande serviceprogram. En mindre del avser kostnader för varumärken.

Inventarier

Inventarier om 495 Tkr (720) avser datorer och kontorsmöbler.

Andelar i Brf

Andelar i Brf om 26 200 Tkr (62 364) avser 6 osålda lägenheter i Brf Paviljongen samt en visningslägenhet för Brf Allén. Under första kvartalet såldes 2 st lägenheter i Brf Paviljongen.

Kassa och bank

Kassa och bank uppgick vid periodens utgång 13 781 Tkr (26 449).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2011 till 76 371 Tkr (112 183).

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 8 155 Tkr (68 260). Dessa består främst av koncerninterna mellanhavanden, upplupna kostnader och leverantörsskulder.

FÖRÄNDRINGAR I EGNA KAPITALET

Moderbolagets egna kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	1 jan – 31 mars 2011	1 jan – 31 mars 2010	1 jan – 31 dec 2010
Ingående balans	80 782	64 553	64 553
Periodens resultat	-4 411	-4 478	-35 583
Nyemission	-	55 680	55 680
Kostnader i samband med nyemission	-	-3 572	-3 936
Koncernbidrag	-	-	68
Utgående balans	76 371	112 183	80 782



Victoria Park Spa



Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	jan – mars 2011	jan – mars 2010	jan – dec 2010
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-4 411	-4 268	-21 614
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	55	157	0
Summa	-4 356	-4 111	-21 614
Erhållen ränta	54	-	287
Erlagd ränta	-109	-211	-656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-4 411	-4 322	-21 983
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-6 223	-25 631	20 943
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-4 092	60 119	17 558
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	0	0	-6 175
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	7 200	-62 364	-33 400
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	-3 115	-27 876	-1 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 526	-32 198	-23 057
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	169	-19	578
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	51	-32	142
Kassaflöde från investeringsverksamheten	220	-51	720
Finansieringsverksamheten			
Amorterade lån	-1 375	-	-
Nyemission	-	55 680	55 680
Emissionskostnader	-	-3 572	-3 936
Erhållet koncernbidrag	-	-	68
Aktieägartillskott - lämnat	-	-	-13 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 375	52 108	38 212
Periodens kassaflöde	-8 681	19 859	15 875
Likvida medel vid periodens början	22 464	6 589	6 589
Likvida medel vid periodens slut	13 783	26 448	22 464



Kommentarer till kassaflödesanalysen

Investeringar

Huvuddelen av moderbolaget Victoria Park AB:s investeringar görs i konceptutveckling, varumärken, inventarier och datorer. Under perioden uppgick kassaflödet för immateriella investeringar till 169 Tkr (-19) och de materiella investeringarna till 51 Tkr (-32). Finansieringsverksamheten förändring om -1 375 Tkr (52 108) avser amorterat lån av pantsatta lägenheter.

Övrigt

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Rådet för Finansiell Rapportering (RFR) Rekommendation RFR 2:2 – Redovisningsregler för juridiska personer. Vidare följer moderbolaget Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciperna har varit oförändrade under perioden.

Risker

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernens resultat påverkas av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta eller efterfrågan på lägenheter förändras.

Antal medarbetare

Medelantalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 7, varav 4 är kvinnor.



Kalk Brasserie & Grill



VICTORIA PARK®

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Aktiens förändring t o m den 31 mars 2011

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier
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 mars 2011

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	11 603 062	31,3
Grotton Holding Ltd	6 026 000	16,2
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 Possessor	811 596	2,2
Ninalpha AB	648 590	1,7
Bjaere Invest AS	608 576	1,6
Övriga	4 030 100	10,9
	37 119 990	100,0

Ägarstruktur per den 31 mars 2011

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Andel röster i %
1-500	197	39,4	48 898	0,1
501-1 000	94	18,8	82 007	0,2
1 001-5 000	125	25,0	311 321	0,8
5 001-10 000	22	4,4	173 563	0,5
10 001-15 000	15	3,0	189 871	0,5
15 001-20 000	9	1,8	165 512	0,4
20 001-	38	7,5	36 148 818	97,4
	500	100,0	37 119 990	100,0



ÖVRIG INFORMATION

Koncernen

Koncernen bestod, per den 31 mars 2011, av moderbolaget, helägda dotterbolag samt bostadsrätts- och ekonomiska föreningar. De helägda dotterbolagen är 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.

Bostadsrättsföreningarna är Brf Victoria Park i Limhamn Bersån, Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan och Brf Allén i Limhamn. De ekonomiska föreningarna är Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Pergolan ek för och Victoria Park Harmoni ek för.

Granskning

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kommande rapporter

Delårsrapport jan-juni 2011	15 augusti 2011
Delårsrapport jan-sept 2011	14 november 2011
Bokslutskommuniké 2011	16 februari 2012

Rapporterna finns tillgängliga på www.victoriapark.se

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 29 april 2011 kl 11.00.

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

Malmö den 29 april 2011

Victoria Park AB (publ)
Stefan Andersson, VD



Definitioner

Finansiella

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat före skatt i procent av eget kapital

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Aktierelaterade

ANTAL AKTIER

Det totala antalet aktier vid periodens utgång

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

Periodens totalresultat i förhållande till antalet aktier under perioden

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut

Medarbetare

Medelantalet anställda vid periodens slut

Adresser

Victoria Park AB (publ)

Besöksadress: Krossverksgatan 7 b, kontor samt
Kalkstensvägen 5, visningslägenheter

Box 300 50

200 61 Limhamn

Tfn 040 16 74 40

Fax 040 16 74 41

Organisationsnummer 556695-0738

www.victoriapark.se

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 7 b Box 300 50 200 61 Limhamn
Tfn 040 16 74 40 Fax 040 16 74 41 info@victoriapark.se www.victoriapark.se