
Årsredovisning 2013

Victoria Park AB (publ)



VICTORIA PARK®

Victoria Park på två minuter

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag med fokus på bostäder i miljonprogramområden på tillväxtorter i landet. Bolaget arbetar långsiktigt med att utveckla trivsamma boendemiljöer och skapa värden för boende, aktieägare och medarbetare.

AFFÄRSIDÉ

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

VICTORIA PARKS FÖRVALTNINGSFILOSOFI

Victoria Parks förvaltningsfilosofi bygger på en värdeskapande förvaltning som adresserar sociala utmaningar och samtidigt utgör en affärsmöjlighet för bolaget. Förvaltningsfilosofin utgår från två centrala frågor: Förbättringar av bostadsområdena och arbete med att förbättra fastighetens driftsnetto.

AFFÄRSOMRÅDEN

Victoria Park har affärsområdena: Förvaltningsfastigheter och Livsstilsboende.

I förvaltningsfastigheter ingår hyresfastigheter i miljonprogramområden som bland andra Herrgården i Malmö, Ryd och Nygård i Linköping och Tensta i Stockholm.

Livsstilsboende utgörs av serviceverksamhet och projektutveckling. Serviceverksamheten bedriver restaurang, spanläggning och service i anslutning till Victoria Parks livsstilsboende i Malmö.

ORGANISATION

De koncerngemensamma funktionerna har det övergripande ansvaret för strategier och affärsutveckling, ekonomistyrning, etablering, projektering, investering, förvärv och utveckling av förvaltningsfastigheter samt har till uppgift att stötta driftsorganisationen. Driftsorganisationen präglas av långsiktiga och effektiva lösningar med lokala kontor i Malmö, Linköping, Markaryd, Stockholm och Kristianstad.

MEDARBETARE

Bolaget hade per den 31 december 2013 totalt 55 medarbetare, med placering på huvudkontoret i Malmö, förvaltningskontor på respektive fastighetsort och i livsstilsboendet i Malmö*.

SOCIALT ANSVARSTAGANDE - EN DEL AV STRATEGIN

Victoria Parks övertygelse är att den sociala dimensionen är en förutsättning för att skapa affärsmässighet, trivsel och nöjda kunder. Företaget etablerar en nära dialog med de boende i miljonprogramområdena för utveckling och förbättring av såväl fastigheter som bostadsområdena. Dessutom samarbetar Victoria Park med olika myndigheter och förvaltningar för att skapa en tryggare miljö och motverka de boendes utanförskap liksom med olika organisationer och trossamfund.

VARFÖR INVESTERA I VICTORIA PARK?

- » Victoria Park investerar främst i miljonprogramområden på tillväxtorter med en stor potential till värdetillväxt och därmed långsiktig värdeökning i aktien. Bolagets mål är att etablera Victoria Park som en betydande aktör på bostadsmarknaden i dessa områden.
- » Stor bostadsbrist och begränsad nyproduktion ger Victoria Park förutsättningar att förädla bolagets fastigheter i miljonprogramområdena och med ökade hyresintäkter som följd. En central del i detta arbete är lägestransformering som sker genom investeringar i såväl områdena som fastigheterna.
- » Victoria Park driver en socialt hållbar förvaltning för att skapa en attraktiv och trygg boendemiljö.

HISTORIA

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

AKTIEN

Victoria Parks stam- och preferensaktier handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Victoria Parks börsvärde uppgick per den 31 december 2013 till 1 439 Mkr.



Den sociala delen i vårt förvaltningsarbete handlar om att bry sig om människorna, våra hyresgäster. Att ha förmågan att lyssna och visa empati.

* Medarbetare som tillkommer i och med fastighetsförvärvet i Stockholm respektive Kristianstad ingår inte i denna statistik.

Året 2013 i korthet

HÄNDELSE UNDER PERIODEN:

- » Vid årsskiftet 2012/2013 tillträdde fastigheterna Herrgården och Öresundsgården i Malmö om totalt cirka 86 tkvm.
- » I maj förvärvades bostadsfastighetsportföljer i Linköping och Markaryd om totalt cirka 176 tkvm, som tillträdde i augusti.
- » I juli genomfördes en nyemission av preferens- och stamaktier, vilket tillförde bolaget cirka 335 Mkr.
- » I oktober tillträdde Peter Strand som ny VD.
- » I början av december noterades bolagets stam- och preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap.
- » I december förvärvades bostadsfastighetsportföljer i Stockholm och Kristianstad om totalt cirka 105 tkvm, med tillträde den 30 april 2014. Till följd av denna affär kallade Victoria Park till en extra bolagsstämma för nyemission.

HÄNDELSE EFTER PERIODEN:

- » I början av januari flyttades bolagets båda aktieslag upp till NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.
- » Den 29 januari 2014 avhölls en extra bolagsstämma som beslutade om ett bemyndigande för styrelsen att genomföra en nyemission. Den 12 februari 2014 beslutade bolagets styrelse,

med stöd av ovannämnda bemyndigande, att genomföra dels en nyemission, med företrädesrätt för bolagets stamaktieägare, av högst 10 123 998 stamaktier till en teckningskurs om 20,50 kronor per stamaktie, dels en övertilldelningsoption i form av en riktad emission av stamaktier av högst 10 123 998 stamaktier till samma teckningskurs.

- » Intresset för teckning av stamaktier i Victoria Park var stort. Totalt tecknades 17 544 034 stamaktier, vilket innebar att Victoria Park tillfördes totalt cirka 360 Mkr före emissionskostnader.
- » Avtalet med Fastighets AB Tornet om bostadsfastigheter i Stockholm och Kristianstad gav säljaren möjlighet att, före tillträdet, exkludera två av de förvärvade fastigheterna ur affären. Säljaren har valt att utnyttja denna möjlighet. Det totala fastighetsvärdet i affären minskar därmed med 5,7 procent. Se även not 28, sid 69.
- » Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2013 att ingen utdelning lämnas för stamaktierna medan för preferensaktierna ska lämnas en utdelning med 20 kronor per aktie fördelat på fyra utbetalningar om vardera 5 kronor.

NYCKELTAL

	2013	2012
Intäkter.....	129 071 Tkr	247 355 Tkr
Driftsnetto	40 084 Tkr	37 355 Tkr
Periodens resultat efter skatt	419 237 Tkr	60 170 Tkr
Periodens resultat efter skatt per stamaktie före utspädning.....	9,5 Kr	1,6 Kr
Eget kapital per stamaktie före utspädning.....	13,2 Kr	4,6 Kr
Substansvärde per stamaktie före utspädning.....	15,6 Kr	4,9 Kr
Fastigheternas marknadsvärde, exklusive mark.....	2 910 Mkr	442 Mkr

Innehåll Årsredovisning 2013

Victoria Park på två minuter.....	2
2013 i korthet.....	3
VD-ord	4
Strategi	6
Aktien	8
Organisation och medarbetare	10
Marknaden	12
Affärsområde: Förvaltningsfastigheter	20
Förvaltningsfilosofi	22
Per fastighetsort	24
Hållbarhet och miljö	30
Affärsområde: Livsstilsboende	32
Förvaltningsberättelse	34
Koncernens resultaträkning	40
Koncernens rapport över totalresultat	40
Koncernens balansräkning	41

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	42
Koncernens rapport över kassaflöden	43
Moderbolagets resultaträkning	44
Moderbolagets rapport över totalresultat	44
Moderbolagets balansräkning	45
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	46
Moderbolagets rapport över kassaflöden	47
Noter	48
Revisionsberättelse	71
Bolagsstyrningsrapport	72
Styrelse.....	76
Ledning och revisorer	77
Fastighetsförteckning	78
Definitioner	80
Nyckeltal	81
Kalendarium och årsstämma.....	83

VD har ordet

Positiv utveckling under 2013 och goda framtidsutsikter

Victoria Park uppnådde flera viktiga resultat under 2013. Vi förvärvade två fastighetsportföljer om 176 000 kvm med totalt 2178 lägenheter i Linköping och Markaryd till ett fastighetsvärde om 910 Mkr. I slutet av året ingick vi ett avtal med Fastighets AB Tornet om förvärv av deras samtliga bostadsfastigheter i Stockholm och Kristianstad, totalt 1 337 lägenheter med en uthyrbar yta på 105 000 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 1 051 Mkr. Med affären uppgår Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 december 2013 till 366 000 kvm och med ett marknadsvärde om ca 2,9 Mdkr, motsvarande ca 7 900 kr/kvm.

Ett annat viktigt resultat var marknadens positiva mottagande av den nyemission på 335 Mkr som Victoria Park genomförde under sommaren 2013. Emissionen tillsammans med bankfinansieringen var en förutsättning för att kunna genomföra förvärven i Linköping och Markaryd. Under våren 2014 genomförde Victoria Park ytterligare en nyemission om cirka 360 Mkr före emissionskostnader som tillsammans med en fastighetskredit på cirka 800 Mkr finansierar förvärvet av bostadsfastigheterna från Fastighets AB Tornet. En tredje central fråga för vår utveckling var noteringen på NASDAQ OMXs huvudlista i Stockholm. Genom byte av lista från First North Premier ökar vi tillgången till externt kapital för våra kommande förvärv och dessutom får vi möjlighet att bredda vår ägarbas och få in ännu fler aktieägare, speciellt institutionella ägare. I början av januari 2014 flyttades Victoria Parks aktier upp från Small Cap- till Mid Cap-listan, vilket kan bidra till ökad omsättning i aktien och större intresse från institutionella investerare. Vi ser också en möjlighet att positionera oss som i princip det enda renodlade bostadsbolaget på Stockholmsbörsen. Tidpunkten för noteringen var väl övervägd – dels i relation till vår tillväxtplan, dels genom att borsklimatet blivit mer positivt.

POSITIV UTVECKLING INOM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Inom våra affärsområden skedde den största utvecklingen inom Förvaltningsfastigheter, inte minst genom de tidigare nämnda förvärven. Vi påbörjade också ett omfattande renoveringsprogram, bland annat i Herrgården, Malmö, och vi kunde se hur den egna förvaltningen började ge resultat i form av lägre kostnader för

underhåll och energi. Vår förvaltningsfilosofi, som bygger på en kundorienterad förvaltning med ett starkt socialt engagemang, föll väl ut i Malmö och anpassas nu efter lokala behov och förutsättningar på andra orter som Linköping, Stockholm och Kristianstad.

Victoria Park är inget kassaflödesbolag utan har som mål att bygga värde i sin portfölj. Vi återinvesterar överskottet i underhåll och utveckling av fastigheterna för att förbättra standarden och skapa en trivsam och trygg miljö. Det gör att vi också kan attrahera nya målgrupper till våra områden och på så sätt få en bättre hyresutveckling. Vårt sociala engagemang i miljonprogramområdena bidrar också till att våra fastigheter blir mer attraktiva att bo i. Vi arbetar med en lokal förvaltningsorganisation som engagerar de boende i våra områden. Vi lyssnar på våra kunder och samarbetar med såväl myndigheter som icke-statliga organisationer.

PROJEKTERING AV NYA LÄGENHETER INOM LIVSSTILSBOENDET

Inom affärsområde Livsstilsboende pågår projektering av nästa etapp i vårt område vid Limhamns kalkbrott i Malmö. Hittills har vi sålt och färdigställt cirka 200 lägenheter och har rätten att bygga ytterligare cirka 200.

BOSTADSMARKNADEN ÄR GYNNSAM FÖR VICTORIA PARK

Marknaden för bostäder är gynnsam för Victoria Park. Bostadsbristen och den begränsade nyproduktionen av hyresrätter



”Min ambition är att 2014 ska bli minst lika utvecklande för företaget och dess aktieägare som föregående år.”

gör att fastigheterna i miljonprogramområdena blir mer attraktiva. Enligt Boverkets och länsstyrelsernas bostadsmarknadsenkät finns det en strukturell brist på bostäder i tillväxtregionerna i Sverige. Dessutom uppger 85 procent av landets kommuner att det saknas hyresrätter. Inom vår nisch, det vill säga miljonprogramområdena på tillväxtorter, börjar priserna gå upp genom den ökande konkurrensen.

LÅNGSIKTIGT MÅL PÅ EN MILJON KVM

Victoria Parks långsiktiga mål bygger på en kraftig tillväxt. Vi ska öka den uthyrbarska ytan från dagens 366 000 kvm till minst en miljon kvm. Vårt fokus kommer att vara investeringar i miljonprogramområdena på tillväxtorter i södra och mellersta Sverige. Jag är helt övertygad om att vi kommer att lyckas med vårt mål, men det kommer att kräva ett långsiktigt, metodiskt och hårt arbete för att nå dit.

Enligt min vision kommer Victoria Park på sikt bli ett rikstäckande bolag med bostäder i miljonprogramområdena. Vår process för förändring och förädling har blivit vedertagen. Vi kommer att associeras med social hållbarhet. Vi arbetar med de boende, vi bryr oss om och lyssnar på deras önskemål. Genom vår värdeskapande förvaltning kommer både Victoria Park och samhället göra vinster. I samband med att kommunerna mer och mer avvecklar sitt ägande i denna typ av fastigheter blir vi en naturlig tagare av deras fastighetsbestånd.

FORTSATT TILLVÄXT OCH UTVECKLING AV FÖRVALTNINGEN UNDER 2014

Under 2014 kommer Victoria Park att fokusera på fortsatt tillväxt och att utveckla sin förvaltningsorganisation. Vår metod med värdeskapande förvaltning ska förädlas ytterligare och vi kommer att förstärka vår organisation med fler personer som antingen bor eller har en stark anknytning till våra områden. Vi kommer också att fortsätta med renoveringen av våra lägenheter – vi räknar med att under nästa år renovera cirka 300 lägenheter i våra bestånd.

Jag tillträdde rollen som VD under hösten 2013. Jag är tacksam över att ha fått chansen att leda utvecklingen av Victoria Park som har en tydlig tillväxtplan för de närmaste åren. Jag är speciellt entusiastisk över mitt uppdrag då företaget har många ambitiösa och kompetenta medarbetare, från de lokala driftsorganisationerna till ledning och styrelse. Min ambition är att 2014 ska bli minst lika utvecklande för företaget och dess aktieägare som föregående år.

Malmö 2014-03-27

Peter Strand, vd

Fokus på bostadsfastigheter i tillväxtorter

Victoria Park är ett fastighetsbolag med fokus på bostäder i miljonprogramområden på tillväxtorter i landet. Victoria Parks stam- och preferensaktier handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Bolaget arbetar långsiktigt med att utveckla trivsamma boendemiljöer och skapa värden för boende, aktieägare och medarbetare. Som förvaltare har Victoria Park ett ansvar för att, i samråd med de boende, göra deras hem och bostadsområde till en riktigt bra plats att leva på. För att lyckas ta detta ansvar och bygga långsiktiga värden har bolaget definierat tydliga mål och strategier.

AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

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

INVESTERINGSSTRATEGI

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

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

- » Utnyttja synergier genom en fastighetsportfölj om minst en miljon kvm.
- » Arbeta med kundorienterad förvaltning, i huvudsak med egen personal.

- » Förvaltningen genomsyras av ett tydligt socialt hållbarhets- och miljöfokus i arbetet att öka bostadsområdets värde och attraktivitet.

PROJEKTSTRATEGI

- » Utveckla livsstilsboendet Victoria Park med fokus på projektet vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

FINANSIERINGSSTRATEGI

- » Långsiktig belåningsgrad på högst 70 procent av marknadsvärdet.
- » Räntesäkringar på minst 50 procent av lånebeloppen med minst samma löptid som krediterna.
- » Sprida kreditavtal på minst tre långivare.
- » Genomsnittligt kreditavtal på minst tre år.
- » Extern fastighetsvärdering årligen samt kvartalsvis intern värdering.
- » Inga valutaspekulationer.

UTDELNINGSSTRATEGI

- » Då Victoria Park under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen till stamaktieägare att vara låg eller helt utebli.
- » Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebär en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor. Avstämningsdagar för utdelning är, förutsatt att bolagsstämman beslutar om utdelning, sista vardagen i mars, juni, september och december.



Rasha Hossein, ombyggnadsvärdinna

SOCIALT ANSVARSTAGANDE - EN DEL AV STRATEGIN

Victoria Parks övertygelse är att den sociala dimensionen är en förutsättning för att skapa affärsmässighet, trivsel och nöjda kunder. Företaget arbetar med lokala förvaltningsorganisationer på respektive fastighetsort. Arbetet, som inbegriper ett starkt socialt engagemang, tar sig uttryck på flera olika sätt, baserat på lokala behov och förutsättningar. Företaget satsar på att etablera en god dialog med sina hyresgäster, bland annat genom sina bocoacher, som diskuterar boendefrågor utifrån den enskilda människans eller familjens perspektiv. Ett annat exempel är Victoria Parks miljövårdar. Företaget har anställt långtidsarbetslösa, i huvudsak boende i området, som får en praktisk utbildning med ansvar för att sköta utemiljön runt fastigheterna. Victoria Park samarbetar också med olika myndigheter och förvaltningar för att skapa en tryggare miljö. Victoria Park har en nära kontakt med lokala idrottsföreningar, hyresgäströrelser och trossamfund för att minska utanförskapet bland de boende miljonprogramområdena.

Som förvaltare har Victoria Park ett ansvar för att, i samråd med de boende, göra deras hem och bostadsområde till en riktigt bra plats att leva på.

Aktien och ägarna



Andreas Morfiadakis, CFO och Peter Strand, CEO

Victoria Park har två aktieslag noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap: en stamaktie och en preferensaktie. Bolagets samlade börsvärde per den 31 december 2013 uppgick till 1 439 Mkr (204) och bolaget hade vid årsskiftet 2 407 unika aktieägare (466).

Victoria Park noterades den 9 december 2013 på NASDAQ OMX Stockholm. Bolaget var tidigare listad på NASDAQ OMX First North (sedan november 2007). Bolagets samlade börsvärde den 31 december uppgick till 1 439 Mkr (204).

AKTIEKAPITAL

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

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

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

STAMAKTIENS UTVECKLING

Kursen på stamaktien var vid årets slut 23,00 kr (5,50), motsvarande en uppgång med 318 procent under året. Under 2013 har antalet stamaktieägare ökat med 191 procent till 1 355 aktieägare. Under samma period har 10,9 miljoner aktier omsatts motsvarande 42 200 per handelsdag.

PREFERENSAKTIENS UTVECKLING

Kursen på preferensaktien, som noterades den 29 juli 2013 till 250,00 kr, var vid årets slut 292,50 kr (-). Antalet aktieägare uppgick till 1 231 och under året har drygt 429 000 aktier omsatts, motsvarande 3 900 aktier per handelsdag.

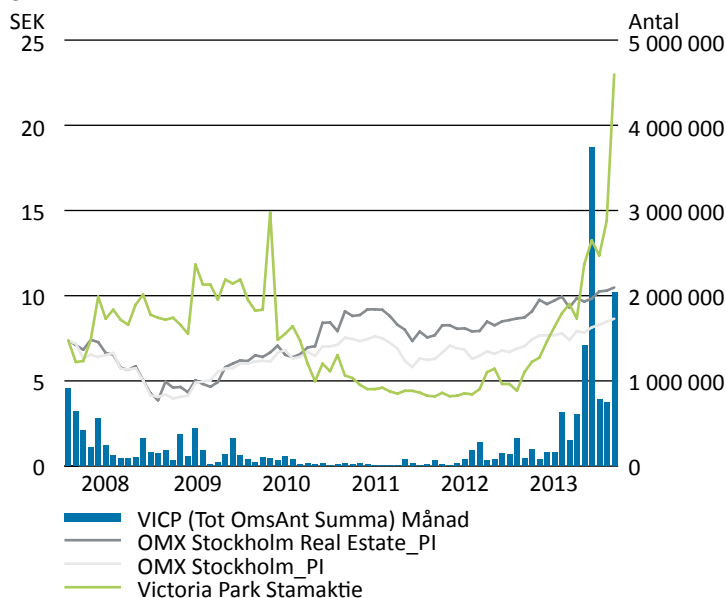
UTDELNINGSPOLICY

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

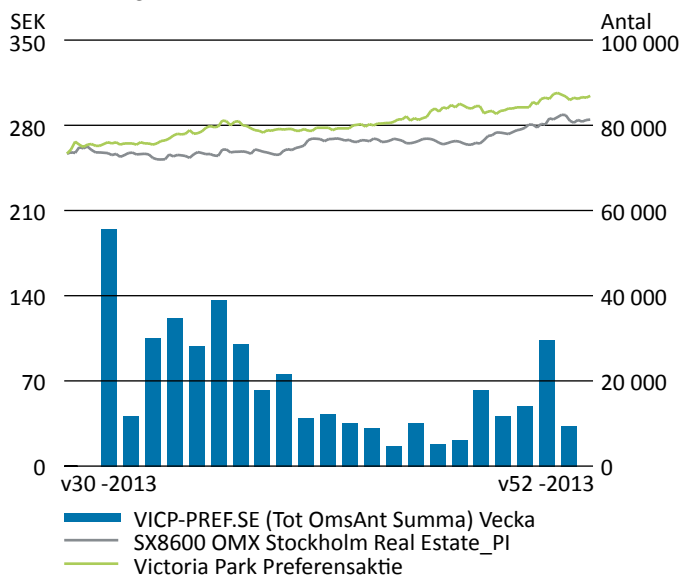
Utdelning till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor. Avstämningsdagar för utdelning är, förutsatt att bolagsstämman beslutar om utdelning, sista vardagen i mars, juni, september och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

Vid den extra bolagsstämma den 24 juni 2013 beslutades om efterutdelning till preferensaktieägare med totalt 15 kronor per preferensaktie före nästa årsstämma 2014.

STAMAKTIE



PREFERENSAKTIE



DATA PER AKTIE

	2013	2012
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	9,5	1,6
Eget kapital per stamaktie före utspädning, kr	13,2	4,6
Substansvärde per stamaktie före utspädning, kr	15,6	4,9
Börskurs stamaktie vid periodens slut, kr	23,0	5,5
Börskurs preferensaktie vid periodens slut, kr	292,5	
Totalt börsvärde vid periodens slut, Tkr	1 439 503	204 160

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2013

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

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

En platt organisation med starkt kundfokus

För att så effektivt som möjligt skapa värden för ägare, boende och medarbetare har Victoria Park en platt organisation. Bolaget har därmed ett decentraliserat beslutsfattande där medarbetarna verkar nära sina kunder. En stark entreprenörsanda genomsyrar organisationen.

EN OBYRÅKRATISK ORGANISATION

Victoria Parks företagskultur präglas av korta beslutsvägar och ett obyråkratiskt förhållningssätt till det dagliga arbetet. Medarbetarna har ett långtgående delegerat ansvar med kunden i fokus. Målet är att få nöjda kunder genom att ge god service och skapa trivsamma boendemiljöer.

För att stötta driftsorganisationen finns koncerngemensamma funktioner, samtliga belägna på huvudkontoret i Malmö. Företaget hade per den 31 december 2013 totalt 55 medarbetare (18), varav 22 kvinnor, medelålder på 43 år, med placering på huvudkontoret i Malmö, livsstilsboendet i Malmö samt förvaltningskontor i Malmö, Linköping och Markaryd. Medarbetare som tillkommer i och med fastighetsförvärvet i Stockholm respektive Kristianstad ingår inte i denna statistik.

Driftsorganisationen inom respektive affärsområde (Livsstilsboende och Förvaltningsfastigheter) präglas av långsiktiga och effektiva lösningar. Driften kan ske helt eller delvis i egen regi. Där det krävs anlitas externa entreprenörer med särskild kompetens för uppdraget. Oavsett upplägg präglas verksamheterna av närhet till service och engagemang för trivsel och nöjda kunder. På livsstilsboendet i Malmö har Victoria Park i huvudsak egen personal för att ge service till de boende.

Förvaltningsorganisationen för affärsområdet Förvaltningsfastigheter har genom lokala kontor på respektive fastighetsort en stark lokal förankring. Varje organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på områdets storlek, fastighetsinnehav och lokala förutsättningar. Lokalkontoren ansvarar för uthyrning, drift, miljö och förvaltning.

Den lokala organisationen med bland andra bocoacher, miljövärdar och ombyggnadsvärdinnor (se avsnitten om förvaltning

och CSR) har sin bas i lokalkontoret på respektive fastighetsort. Det är här som frågor om stort och smått uppstår och som Victoria Parks platschefer löser tillsammans med sina medarbetare. För att nå målet att erbjuda trivsamma bostäder med nöjda kunder fattas beslut utifrån kundens och bostadsområdets bästa.

KOMPETENS, PERSONLIGA EGENSKAPER OCH MÅNGFALD

Inom Victoria Park är kompetens och personliga egenskaper de viktigaste urvalskriterierna vid rekrytering. I ambitionen att vara nära de boende, söker Victoria Park medarbetare som själva bor eller har nära anknytning till området. Bolaget vill även ta vara på de kvaliteter som mångfald och jämn könsfördelning tillför verksamheten.

Dessutom kännetecknas Victoria Parks medarbetare av en stark drivkraft att utvecklas i sitt arbete och intresse att verka i en organisation som står för stark entreprenörsanda. Victoria Park uppmuntrar sina medarbetare att vara delaktiga i utvecklingen av såväl sina egna arbetsuppgifter som bolagets totala utveckling och den allmänna trivseln på arbetsplatsen.

KÖNSFÖRDELNING

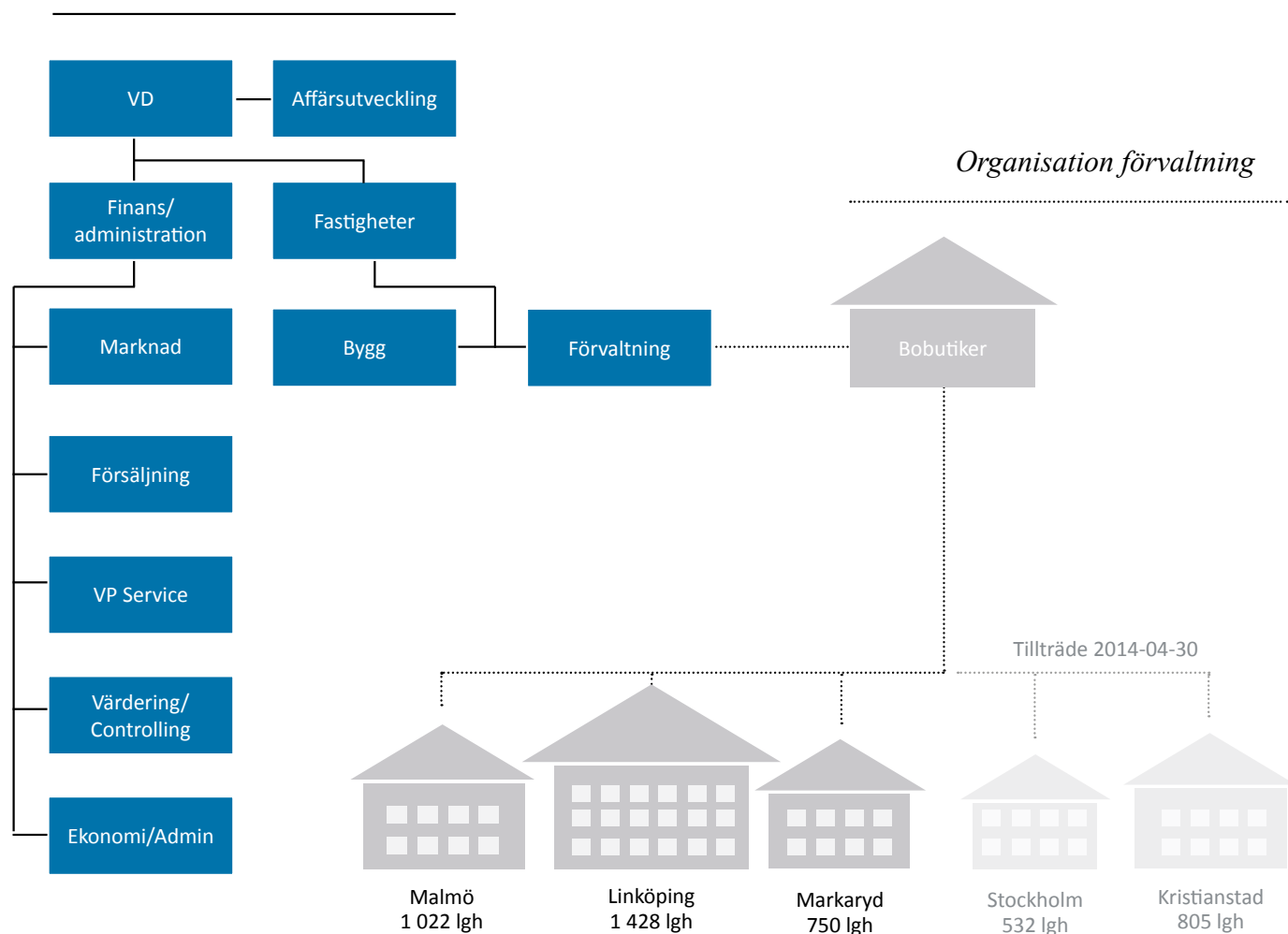
Män	60% (28)
Kvinnor	40% (72)
Medelålder	43 år (42)





Victoria Parks medarbetare kännetecknas av en stark drivkraft att utvecklas i sitt arbete och intresse att verka i en organisation som står för stark entreprenörsanda.

Organisation bolag



Per den 31 december 2013

Bostadsbrist och låg nyproduktion



Enligt Boverkets och länsstyrelsernas bostadsmarknadsenkät föreligger en strukturell brist på bostäder i de flesta tillväxtregionerna i Sverige och enligt samma enkät uppger 85 procent av Sveriges kommuner att det råder brist på hyresrätter.

Nettoinflyttningen till storstadsregionerna har lett till att bristen är som störst i de större städerna. Samtidigt finns det en stor efterfrågan på bostadshyreshus, särskilt i tillväxtorter med högre bostadsbrist. Enligt fastighetskonsulten NAI Svefas bedömning, som publicerades våren 2013, kommer det fortsatta köpintresset i kombination med begränsat utbud pressa direktavkastningskraven nedåt och driva priserna uppåt, framför allt på tillväxtmarknader.

Svenska bostadsfastigheter har under de senaste tio åren uppvisat en konkurrensmässig riskjusterad totalavkastning i förhållande till de flesta andra placeringsbara tillgångsslag. Enligt IPD Svenskt Fastighetsindex har en bostadsportfölj levererat en årlig, genomsnittlig totalavkastning om cirka 6,6 procent under den senaste femårsperioden.

En sannolik utveckling är att utbudet av kommunala bostadsfastigheter till försäljning kommer att öka inom den närmaste framtiden då kommunerna kommer behöva att sälja bestånd för att erhålla kapital till nyproduktion och renoveringar.¹

Trots sociala utmaningar och fastigheternas allmänna skick, finns det en stor efterfrågan på lägenheterna i dessa områden, vilket resulterat i en låg vakansgrad. Detta tillsammans med fastigheternas

allmänna skick medför en potentiell underprissättning av fastigheterna och bra avkastning på renoveringar.

Under de senaste åren har banker ställt högre krav på såväl marginaler som belåningsgrad i sina kreditgivningsprocesser. Denna mer restriktiva inställning hos bankerna till utlåning har lett till en trend med alternativa finansieringsformer hos fastighetsbolagen. Användandet av finansiering med preferensaktier och obligationslån har ökat väsentligt.

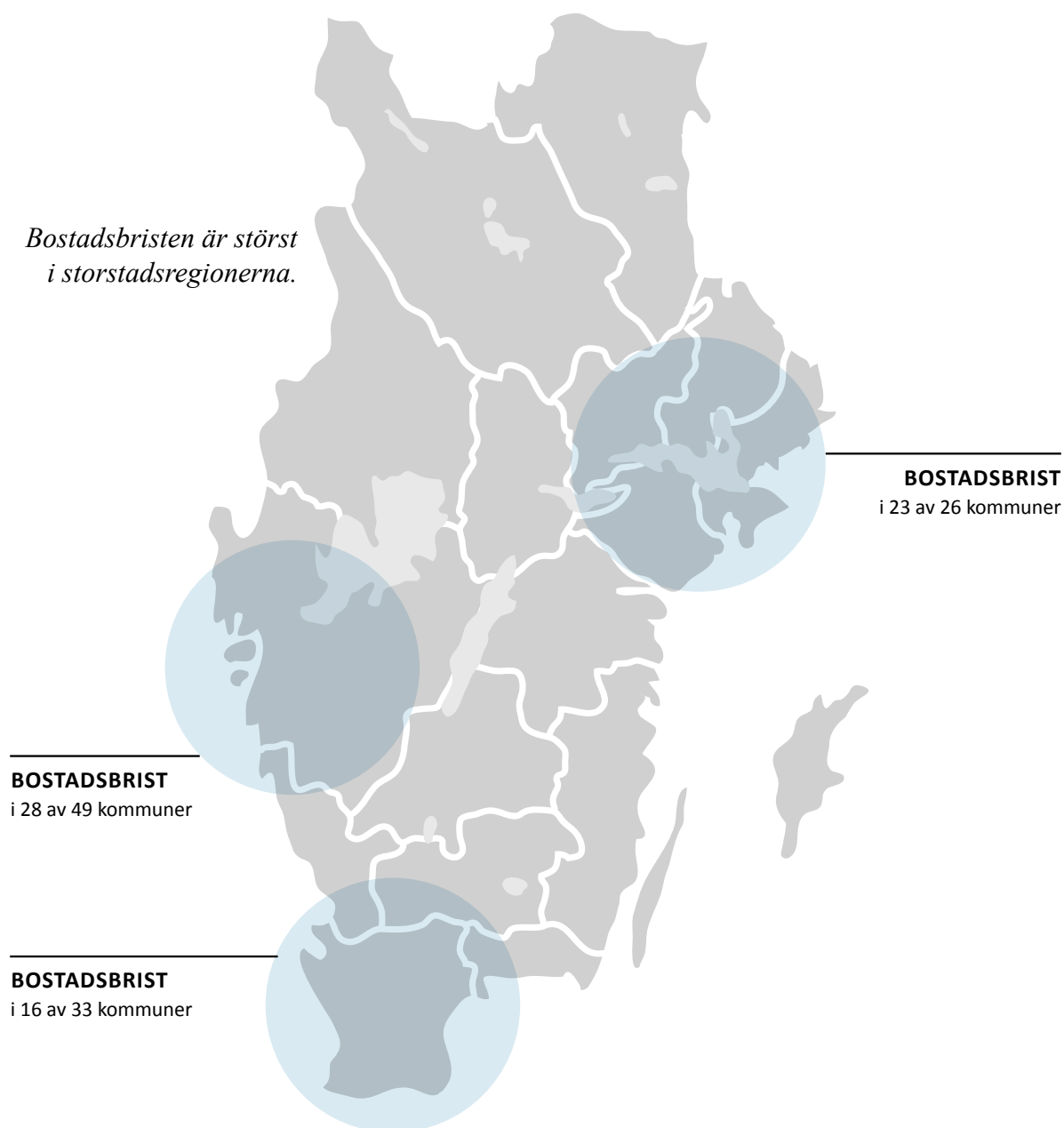
URBAN UTVECKLING

En av regeringens prioriteringar är att bryta människors utanförskap. Urbant utvecklingsarbete i stadsdelar med ett utbrett utanförskap utgör en del av regeringens integrationsarbete. Regeringens arbete med urban utveckling utgår i första hand från samverkan och stöd utifrån myndigheternas och kommunernas ordinarie verksamhet. Som ett komplement satsade regeringen i budgeten för 2013 100 miljoner kronor för att stärka, stimulera och utveckla utanförskapsområden. Bland de 15 stadsdelar som fick del av regeringens satsning i budgeten för 2013 återfanns Herrgården i Malmö och Tensta i Stockholm.²

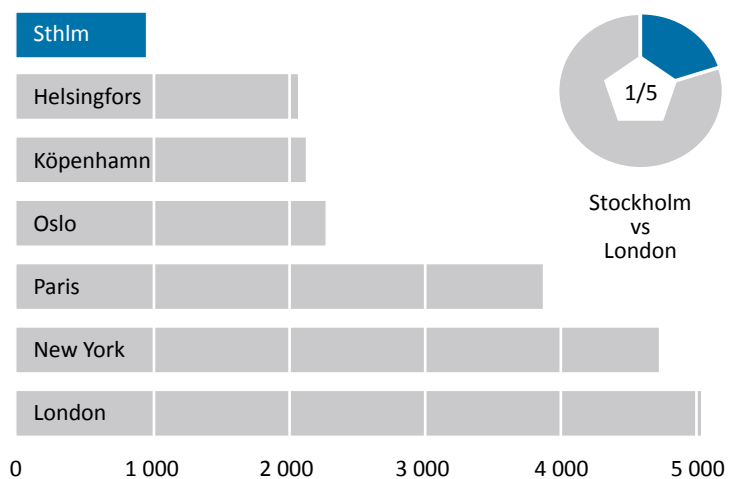
¹ NAI Svefas webbplats, www.naisvefa.se

² Regeringens webbplats, www.regeringen.se

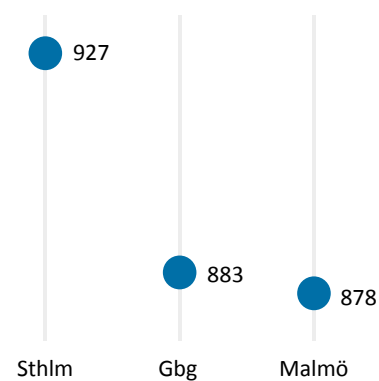
Bostadsbristen är störst i storstadsregionerna.



BOSTADSHYROR I SVERIGE JÄMFÖRT MED ANDRA LÄNDER SEK/KVM/ÅR



BOSTADSHYROR I SVERIGE



Källa: Boverket

Malmö

LÄGE

Malmö är idag Sveriges tredje största stad, strategiskt belägen i den starkt växande Öresundsregionen. Staden erbjuder en mängd kommunikationsmöjligheter med ett flertal europavägar och tåglinjer vilket skapar en hög attraktivitet som lokaliseringsort för företag och boende. Investeringar i infrastruktur såsom Öresundsbron och Citytunneln har bidragit till en regionförstoring vilket gynnar integration och tillväxt.

Regionens kollektivtrafiksystém är väl utbyggt och resandet ökar. Ett stort antal regional- och fjärrtåg utgår från Malmö Central med täta avgångar, bland annat till övriga Sverige och Danmark. Den regionala busstrafiken är en viktig del i en kollektivtrafik som når hela Skåne men även övriga delar av Europa.

Närheten till flygplatserna Sturup och Kastrup samt Öresundsbron och en modern hamn har skapat en viktig länk till övriga Europa.

BEFOLKNINGSTILLVÄXT

I Malmö kommun bor idag cirka 312 000 invånare³ och i Öresundsregionen som helhet bor totalt cirka 3,8 miljoner invånare.⁴ Malmö kommun har de senaste tio åren haft en kraftig befolkningstillväxt, i genomsnitt cirka 1,5 procent per år, och enligt en prognos från Malmö stad kommer antalet invånare att överstiga 342 000 redan år 2020.⁵ Staden har stor attraktionskraft för unga samt positivt födelsenetto och nettoinflyttning från utlandet. Genom effektiviseringen av kommunikationerna i Öresundsregionen har staden blivit en attraktiv bostadsort för danska medborgare.

Staden har genomgått en strukturomvandling från en industristad till växande miljömedveten storstad med ett kunskapsintensivt näringsliv. Näringslivet som tidigare bestod av ett fåtal stora industriföretag utgörs nu till stor del av ett större antal småföretag i olika branscher. De största näringsgrenarna i Malmö idag är företagstjänster, handel och vård/omsorg. En viktig faktor i omvandlingen mot ett kunskaps- och tjänstebaserat näringsliv är Malmö Högskola.

Andelen inskrivet arbetslösa i Malmö kommun uppgick i december 2013 till 15,6 procent vilket är högre än riksgenomsnittet på 8,6 procent.⁶

BOSTADSFÄSTIGHETSMARKNAD

I Malmö är det allmännyttiga fastighetsbolaget MKB den största innehavaren av bostadsfastigheter.⁷ Andra aktörer inkluderar Akelius, HSB Malmö, Heimstaden, Stena Fastigheter och Willhem (Första AP-fonden). Byggnationen i Malmö av bostäder har de senaste 10 åren uppgått till i genomsnitt 1 000 bostäder per år där en stor andel av de byggstartade bostäderna 2012 var hyresrätter. Antalet ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt i det befintliga beståndet har minskat kraftigt under de senaste åren.⁸

Den senaste uppgörelsen mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Syd fick till följd att hyrorna för bostadsfastigheter i Malmö i genomsnitt höjs med 1,55 procent, från och med april 2013. Beslutet berör cirka 11 000 hyresrättsinnehavare i Malmö.

Enligt enkäten Bostadsmarknadsanalys 2013 föreligger en brist på hyresrätter i Malmö kommun. Bland faktorer som hindrar bostadsbyggandet anges produktionskostnader och svårighet att få lån till rimliga lånevillkor, brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen och bullerproblem.⁹

URBAN UTVECKLING

Ett omfattande arbete pågår på stadsdelsnivå där Herrgården är ett av fem utvalda områden i Malmö stads Områdesprogram för ökad integration med det långsiktiga målet att göra Malmö till en trygg och bra stad att leva, bo och arbeta i. Malmö stad har påbörjat denna omvandling i områdena Herrgården, Holma-Kroksbäck, Lindängen, Segevång och Seved.¹⁰

Herrgården är dessutom en av 15 stadsdelar som fick del i Regeringens kompletterande satsning i budgeten för 2013 på totalt 100 miljoner kronor för att stärka, stimulera och utveckla utanförskapsområden.¹¹

3 SCB

4 Öresundskommitténs webbplats, www.oresundskomiteen.org

5 Malmö stads webbplats, www.malmo.se

6 Arbetsförmedlingen

7 MKB

8 Malmö stad, Stadsbyggnadskontoret

9 Länsstyrelsen i Skåne

10 Malmö stads webbplats, www.malmo.se

11 Regeringens webbplats, www.regeringen.se

Linköping

LÄGE

Linköping är centralort i Linköpings kommun och residensstad i Östergötlands län. Linköpings kommun är den femte största i Sverige och är tillsammans med Norrköpings kommun och kringliggande områden känt som den fjärde storstadsregionen i Sverige.

Linköping är beläget vid E4:an och längs södra stambanan (Stockholm–Malmö) vilket innebär att det är snabbt och enkelt att resa med bil, buss eller tåg både i nordlig och sydlig riktning. Det finns utmärkta kommunikationer till och från Linköping, såsom regionala busslinjer i Linköping med avgångar till olika destinationer i Sverige och övriga Norden flera gånger om dagen. En välfungerande regional pendeltågstrafik gör det enkelt att resa mellan Norrköping, Linköping, Mjölby och Tranås.

Med cirka 20 avgångar till Stockholm dagligen med en restid till Stockholm Central på under två timmar är Linköping kommun en attraktiv bostadsort. Det går dagliga flyg till olika delar av Europa från den närbelägna internationella flygplatsen Linköping City Airport.

BEFOLKNINGSTILLVÄXT

Linköping är en av Sveriges snabbast växande kommuner. Under det senaste decenniet har den årliga befolkningstillväxten varit 0,5–2 procent, vilket motsvarar en nettoinflyttning av 1 300 invånare per år för hela kommunen. Cirka 150 000 människor lever idag i Linköpings kommun.¹²

Viktiga tillväxtfaktorer i kommunen inkluderar Linköpings universitet och ett av Sveriges äldsta science parks, Mjärdevi Science Park. Det finns också flera forskningsintensiva institutioner i staden, inklusive Totalförsvarets forskningsinstitut och Statens kriminaltekniska laboratorium. I Linköping finns ett av Sveriges största köpcentrum, Tornby.

Linköping har en stark och diversifierad privat arbetsmarknad vilket har varit en bidragande orsak till befolkningstillväxten.

Linköping är Sveriges flyghuvudstad och en tredjedel av stadens näringsliv innefattar verksamhet med anknytning till flygindustrin. Staden innehar Sveriges enda flygplanstillverkning och världsledande forskning inom flygrelaterade områden sker i Linköping.¹³

Andelen inskrivet arbetslösa i Linköpings kommun låg i december 2013 på 7,9 procent.¹⁴

BOSTADSFÄSTIGHETSMARKNAD

Linköpings bostadsmarknad omfattar drygt 72 000 bostäder och andelen flerbostadshus är högre i kommunen än genomsnittet i Sverige. Utöver Victoria Park AB och kommunala AB Stångåstaden finns även aktörer som Botrygg, HSB Östergötland, Riksbyggen och Willhem på bostadsfastighetsmarknaden.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2013–2014 framgick att bostadsmarknaden i Linköping är i balans men att en brist på bostäder väntas i framtiden. Enligt fastighetskonsulten NAI Svefa finns det en stor efterfrågan på bostäder i Linköping och volymen av transaktioner är fortfarande låg. Den starka befolkningstillväxten anges som den huvudsakliga orsaken till den kommande bristen på bostäder. Kommunen ser också en strukturell brist på attraktiva bostäder i centrala lägen. Situationen anses dock svår att avhjälpa med hänsyn till lokala miljöfaktorer, såsom exempelvis gränsvärden för buller i bostadsområden. Andra hinder för ökat bostadsbyggande är till stor del hänförliga till förhöjda kostnader för konstruktion och svårigheter i projektfinansiering.

URBAN UTVECKLING

Linköpings kommun har utifrån Linköpings Valfärdsrapport beslutat att prioritera insatser i stadsdelarna Ryd, Nygård och Berga.¹⁵

¹² SCB

¹³ Linköpings kommun

¹⁴ Arbetsförmedlingen

¹⁵ Linköpings kommun webbplats, www.linkoping.se

Markaryd

LÄGE

Markaryd är beläget i sydvästra hörnet av Småland, på gränsen till Skåne och Halland och ligger vid motorvägen E4 och väg 117 som går genom kommunen. Den idag välutbyggda infrastrukturen medför att Markaryd, logistiskt sett, har ett mycket intressant läge och den nya väg som planeras till Karlshamnsområdet kommer att göra att man lättare når hamnarna i Blekinge, varigenom utbytet med Östeuropa underlättas. Via väg 120 når man de kringliggande kommunerna Älmhult och Växjö. Det finns fyra flygplatser inom en timmes resväg; Halmstad, Ängelholm, Kristianstad och Växjö.

BEFOLKNING

Folkmängden i Markaryd kommun har under en tid varit fallandes men har på senare år stabiliserats kring 9 500–9 600 personer.¹⁶

Andelen inskrivet arbetslösa i Markaryd kommun uppgick till 9,5 procent i december 2013.¹⁷

FASTIGHETSMARKNADEN

Markaryd har inget allmännyttigt fastighetsbolag och sedan 2008 har inga nybyggda flerfamiljshus etablerats eller byggts om. Av kommunens invånare bor cirka 67 procent i småhus, jämfört med Kronobergs län som helhet, där cirka 57 procent bor i småhus, och i riket, där 44 procent av befolkningen har denna boendeform.¹⁸



Kv. Sälgen, Markaryd

¹⁶ SCB

¹⁷ Arbetsförmedlingen

¹⁸ Länsstyrelsen i Kronobergs län och SCB

Stockholm

LÄGE OCH BEFOLKNINGSTILLVÄXT

Stockholmsregionen är Sveriges huvudstadsregion och tillväxtmotor. Regionen präglas av en stark ekonomisk och befolkningsmässig utveckling samt Sveriges högsta sysselsättningsgrad.

I regionen bor över 2,1 miljoner människor, drygt en femtedel av landets befolkning, och här skapas en tredjedel av Sveriges ekonomi. Den starka befolkningstillväxten svarar för 55 procent av Sveriges totala befolkningsökning och väntas vara fortsatt stark.¹⁹ Stockholms län bedöms ha över 2,6 miljoner invånare år 2030, vilket motsvarar cirka 30 000 personers ökning per år.²⁰ Den höga inflyttningen som stöds av en dynamisk arbetsmarknad placerar Stockholm som en attraktiv region att bo och arbeta i vid flera internationella rankningar.

Andelen inskrivet arbetslösa i Stockholms stad uppgick i december 2013 till 7,0 procent.²¹

BOSTADSFÄSTIGHETSMARKNADEN

Bostadsproduktionen har under en lång period av år inte hållit jämna steg med efterfrågan vilket skapat ett stort ackumulerat efterfrågeöverskott i såväl centrala som mer perifera lägen. I länet finns en regional bedömning av behovet av bostäder som visar att det behövs 16 000 bostäder årligen fram till 2030. De senaste åren har bostadstillskottet varit i snitt 10 000 bostäder per år. Länsstyrelsens bedömning är att tillskottet kommer att ligga på samma nivå 2014 och 2015. I Boverkets årliga enkät uppger 23 av länets 26 kommuner att det år 2013 fanns en varaktig bostadsbrist på den lokala bostadsmarknaden.²²

Förutom de kommunala bostadsbolagen är Agasti (tidigare Acta), Akelius Fastigheter, Stena Fastigheter, Wallenstam och Willhem stora aktörer i Storstockholm. En stor utmaning som väntar de kommunala bostadsbolagen är hur de ska finansiera nödvändiga renoveringar i miljonprogrammets fastigheter.²³

Av de bostäder som färdigställdes mellan 1992 till 2012 har 46 procent varit bostadsrätter, 31 procent hyresrätter och 22 procent äganderätter. Av de bostadsrättsombildningar som skett i Sverige under 2000-talet står Stockholms stad för cirka 70

procent.²⁴

Stockholms stad har som målsättning att bygga 100 000 nya bostäder fram till år 2030. Det är bland annat de nya områdena Hagastaden med 5 000 nya bostäder och Norra Djurgårdsstaden med 12 000 nya bostäder som ska utvecklas.²⁵

Tillväxten i Stockholm medför, utöver en ökad efterfrågan på bostäder, ett behov av utveckling av infrastrukturen. Under planering är Förbifart Stockholm med en beräknad byggstart under 2014. Det omdiskuterade projektet kommer, om det genomförs som planerat, bli ett av Sveriges genom tiderna största infrastrukturprojekt. Projektet omfattar drygt 21 kilometer nya vägar, varav mer än 18 kilometer går i tunnel, samt nya trafikplatser. Tanken med projektet är att binda ihop de södra och norra delarna av Stockholm och samtidigt leda om trafiken från Essingeleden och Stockholms innerstad.²⁶

URBAN UTVECKLING

2007 tog Stockholm Stad initiativet till Järvalyftet, en långsiktig samverkan med externa aktörer och privata fastighetsägare för att åstadkomma positiv samhällsutveckling, med fyra huvudområden; bra boende och mer varierad stadsmiljö, trygghet, stärkt utbildning och fler arbetsmöjligheter.²⁷ Tensta är en av 15 stadsdelar som fick del i Regeringens kompletterande satsning i budgeten för 2013 på totalt 100 miljoner kronor för att stärka, stimulera och utveckla utanförskapet.²⁸

19 Rapport 2012:26; Stockholm 2013, Full fart framåt, Länsstyrelsen Stockholm

20 Rapport 2013:14; Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län 2013, Länsstyrelsen Stockholm

21 Arbetsförmedlingen

22 Rapport 2013:14; Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län 2013, Länsstyrelsen Stockholm

23 Svensk Fastighetsmarknad – Fokus 24 orter, NAI Svefa, hösten 2013

24 Rapport 2013:14; Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län 2013, Länsstyrelsen Stockholm

25 Svensk Fastighetsmarknad – Fokus 24 orter, NAI Svefa, hösten 2013

26 Svensk Fastighetsmarknad – Fokus 24 orter, NAI Svefa, hösten 2013

27 Stockholm stad webbplats, www.stockholm.se

28 Regeringens webbplats, www.regeringen.se

Kristianstad

LÄGE

Kristianstads kommun är belägen i nordöstra Skåne och är länets till ytan största kommun. Kommunen tillhör den mycket expansiva Öresundsregionen och Kristianstad anses vara tillväxtmotorn i nordöstra Skåne.

Kristianstad kännetecknas av väl utbyggda kommunikationer som skapar goda pendlingsmöjligheter och gör kommunen till en attraktiv bostadsort. Staden ligger längs med motorvägen E22, känd som Skånes pulsåder, som förbinder Kristianstad med Köpenhamn, Malmö, Karlskrona och Kalmar. Regelbunden pendeltågstrafik gör det smidigt att resa inom hela Skåne och via tågknutpunkten Hässleholm når Kristianstadsborna det rikstäckande järnvägsnätet. Med bil alternativt tåg tar resan till Malmö en timme och via Öresundsbron nås Köpenhamn inom ytterligare en halvtimme.

Kristianstad Airport, belägen strax utanför centrala Kristianstad, har dagliga avgångar till Stockholm (Arlanda). Närmaste stora internationella flygplats är Kastrup utanför Köpenhamn.²⁹

BEFOLKNINGSTILLVÄXT

Kristianstad är Skånes till invånarantalet fjärde största kommun; 2013 var invånarantalet i kommunen cirka 81 000, varav cirka 30 000 personer bodde i centralorten Kristianstad. Det senaste decenniet har den årliga befolkningstillväxten varit 0,4–1,0 procent och förra året var nettoinflyttningen drygt 500 personer.³⁰

Kristianstads sysselsättningsgrad överstiger sedan ett decennium riksgenomsnittet och näringslivet består till stor del av ensamföretagare vilka utgör 67 procent av företagen.³¹

Arbetsmarknaden är diversifierad men med tyngdpunkt i tillverkningsindustrin som sysselsätter drygt en tredjedel av kommunens arbetsföra invånare. Inom tillverkningsindustrin dominerar framförallt livsmedelssektorn, representerad av ett flertal av landets ledande livsmedelsföretag och varumärken. 5,5 procent av kommuninvånarna arbetar inom lant- och jordbruk, vilka

levererar sina produkter till livsmedelsindustrin. Andra större näringsgrenar är offentlig och civil förvaltning, handel och service.³² Kristianstads största arbetsgivare är Kristianstads kommun.

Andelen inskrivet arbetslösa i Kristianstad uppgick i december 2013 till 11,7 procent.³³

BOSTADSFÄSTIGHETSMARKNADEN

Enligt Boverkets marknadsenkät 2013–2014 var Kristianstads bostadsmarknad i balans under 2013. En brist på bostäder väntas emellertid i framtiden då den kända bostadsproduktionen inte håller jämna steg med befolkningstillväxten.³⁴ Kommunens tillväxtmål om 90 000 invånare år 2025 kräver en årlig produktion av 400 bostäder.³⁵

Bostadsmarknaden i Kristianstads kommun omfattar drygt 37 500 bostäder. 57 procent av kommunens invånare bor i småhus som innehas med äganderätt, vilket är en högre andel än genomsnittet för hela Skåne där 48 procent av befolkningen bor i småhus med äganderätt. I Kristianstad bor dock en mindre andel personer i bostadsrätt jämfört med Skåne i helhet. Drygt en tredjedel av de som bor i kommunen hyr sin bostad, vilket är i linje med genomsnittet på länsnivå.

Det allmännyttiga fastighetsbolaget AB Kristianstadsbyggen (ABK) är den överlägset största fastighetsägaren i Kristianstad. Victoria Park AB är det största privata fastighetsbolaget, följt av mindre lokala bostadsbolag såsom Invectus Holding AB och BostadsAktiebolaget Sydkusten.³⁶

Det pågår och planeras flera bostadsprojekt i Kristianstad, både i staden och resten av kommunen. Det största utvecklingsprojektet planeras i Hammar (söder om Kristianstad) och omfattar 400 nya radhus och flerfamiljsbostäder. Av de nyligen färdigställda ny- eller ombyggda bostäderna är en stor andel seniorbostäder, trygghetsboenden och vård- och omsorgsboenden.³⁷

29 Kristianstads kommun

30 SCB

31 Kristianstads kommun

32 Kristianstads kommun

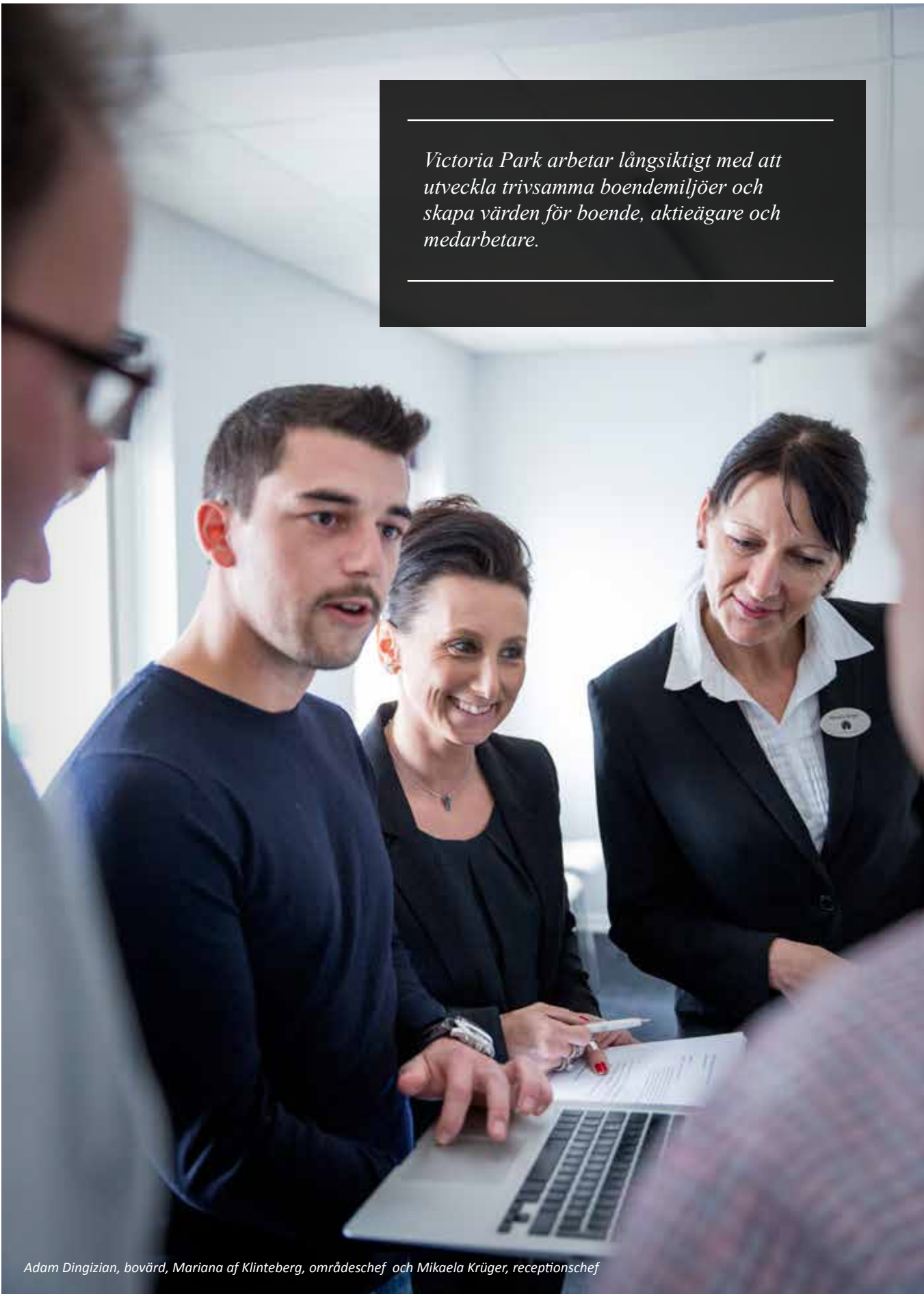
33 Arbetsförmedlingen

34 Boverket

35 Kristianstads kommun

36 Datscha

37 Kristianstads kommun

A photograph of three people in an office environment. On the left, a man with a beard and glasses is partially visible. In the center, a man with a beard and a woman are looking at a laptop screen. On the right, a woman in a dark blazer is also looking at the screen. They appear to be in a collaborative meeting.

Victoria Park arbetar långsiktigt med att utveckla trivsamma boendemiljöer och skapa värden för boende, aktieägare och medarbetare.

Adam Dingizian, bovärd, Mariana af Klinteberg, områdeschef och Mikaela Krüger, receptionschef

Förvaltningsfastigheter

Bolagets affärsområde Förvaltningsfastigheter har som ambition att på ett framgångsrikt sätt kombinera sociala utmaningar med en intressant affärsmöjlighet. I affärsområdet ingår hyresfastigheter i Malmö, Linköping, Markaryd, Stockholm och Kristianstad.

Med Victoria Parks förvärv i december 2013 om ca 105 tkvm i Stockholm och Kristianstad med tillträde den 30 april 2014, uppgår bolagets fastighetsportfölj per den 31 december 2013 till cirka 366 tkvm (86), fördelat på cirka 344 tkvm bostäder och cirka 22 tkvm lokaler, till ett värde om cirka 2 910 Mkr (442), motsvarande cirka 7 900 kr/kvm (5 200).

Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande cirka 19 tkvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö, till ett värde om cirka 83 Mkr (99).

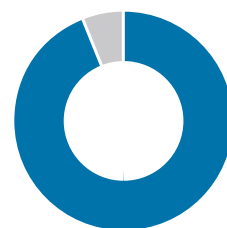
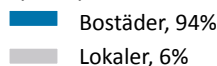
FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2014 kommer Victoria Park att fokusera på fortsatt tillväxt för att nå bolagets långsiktiga mål, att inneha ett fastighetsbestånd på en miljon kvm, och att utveckla förvaltningsorganisationen. Victoria Parks metod med värdeskapande förvaltning ska förädlas ytterligare och bolaget kommer att förstärka sin organisation med fler personer som antingen bor eller har en stark anknytning till Victoria Parks områden. Bolaget kommer också att fortsätta med renoveringen av sina lägenheter – med målet att renovera cirka 300 lägenheter under 2014.

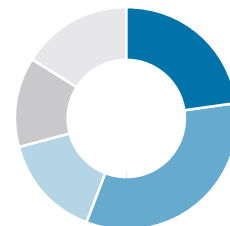
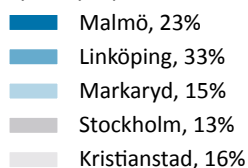
På nästkommande sidor beskrivs bolagets förvaltningsfilosofi och förvaltningsarbetet per fastighetsort. För mer information se fastighetsförteckning på sidorna 78-79.

FASTIGHETER FÖRDELNING

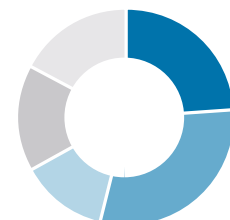
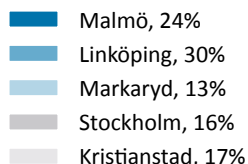
Uthyrbar yta



Uthyrbar yta per område

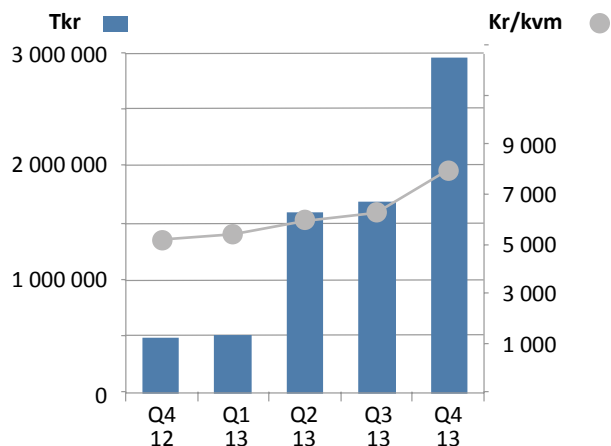


Hyresvärde per område, %

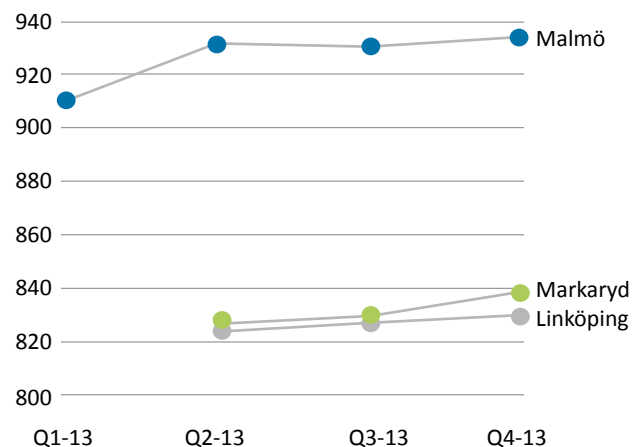


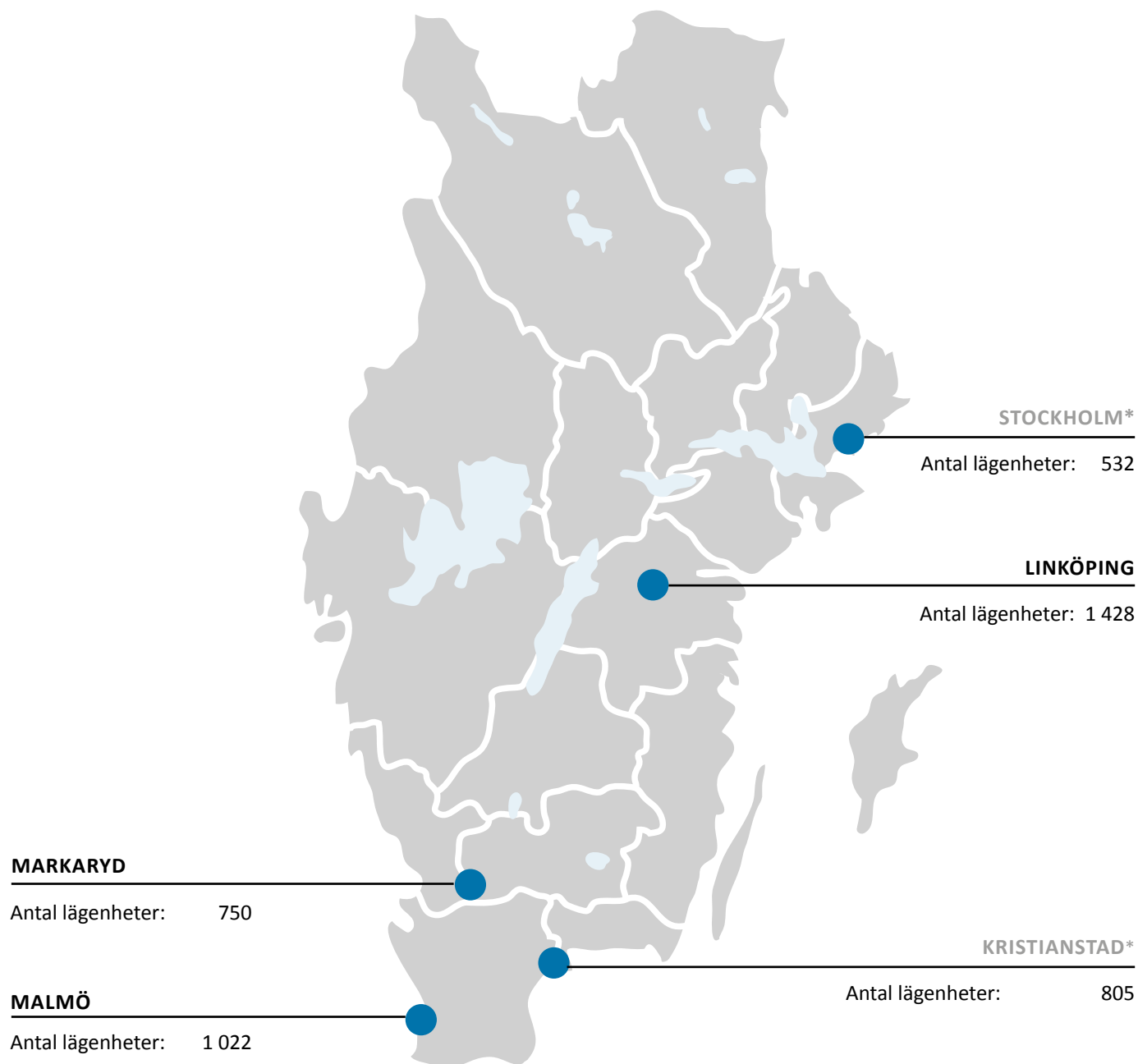
MARKNADSVÄRDE

Fastigheternas marknadsvärde vid bokslutsdatum exklusive mark



BOSTÄDER HYRESVÄRDESENTVECKLING VID BOKSLUTSDATUM, KR/ KVM




VICTORIA PARKS FASTIGHETSBESTÅND PER DEN 31 DECEMBER 2013

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

* Fastigheterna tillträds den 30 april 2014

Offensiva satsningar på förvaltning

Victoria Parks förvaltningsfilosofi bygger på en värdeskapande förvaltning. Den utgår från två centrala frågor: Förbättringar av bostadsområdena i miljonprogramområdena och arbete med att förbättra fastighetens driftsnetto. Målet är högt ställt – områdena ska omvärderas och bli mer attraktiva för hyresgästerna. Med Victoria Parks offensiva satsningar på förbättringar av bostäder och deras yttre miljö finns också förutsättningar för ökade hyresintäkter.

ARBETE PÅ FLERA FRONTER FÖR EN BÄTTRE MILJÖ

För att förbättra bostadsområdena arbetar Victoria Park på flera fronter. Det handlar om själva miljön runt och i fastigheterna – att den hålls ren och snygg, satsningar på nyplanteringar, belysning med mera för att skapa en trivsammare miljö. Men arbetet fokuserar också på hyresgästerna.

”Genom våra bocoacher har vi möjlighet att etablera en god dialog med de boende. Det kan vara allt från att ha en person att ta kontakt med när något går sönder till diskussion om hur boendemiljön kan förbättras”, säger Arben Latifi, ekonomisk förvaltare hos Victoria Park på Herrgården.

Bocoacherna ökar kunskapen hos hyresgästerna om vardagliga ting. Det kan gälla hyresgästens rätt- och skyldigheter eller hur och varför man sopsorterar och vikten av återvinning. Samtidigt får bocoachen reda på om en lägenhet behöver förbättras och renoveras.

Men förvaltningsarbetet handlar också om rent sociala frågor. Genom kontakten med bocoacher och övrig förvaltningspersonal kan de som bor i lägenheterna blir sedda och få hjälp att komma ur utanförskapet, som kan ha uppstått på grund av långtidsarbetslöshet.

”Det innebär också att vi tar rollen som arbetsgivare. Vi ser det som en styrka att kunna anställa boende i våra fastigheter till vår lokala förvaltningsorganisation”, säger Per Ekelund, fastighetschef på Victoria Park AB.

Victoria Park har anställt 14 långtidsarbetslösa i sin förvaltningsorganisation och anlitat lokala entreprenörer i området för renovering. Denna typ av rekryteringar ger därmed också betydande samhällsekonomiska vinster.

BRETT SOCIALT ENGAGEMANG

Victoria Park har ett brett socialt engagemang. Företaget samarbetar med olika myndigheter som arbetsförmedling, miljöförvaltning och polisen för att skapa en tryggare miljö och motverka utanförskapet. Victoria Park har också etablerat en nära kontakt med olika organisationer som exempelvis Boost by FC Rosengård, hyresgäströrelsen och olika trossamfund.

Det finns många andra exempel: Läxhjälp till barn som inte får studiero i hemmet, sponsring av idrottsklubbar som FC Rosengård och Linköping United, stöd via hyresgäströrelsen till fritidsgårdar, sponsring av Fryshuset i Malmö för att engagera fler företagare i socialt ansvarstagande och samarbete med Stadsmissionen i Linköping.

FÖRBÄTTRINGAR AV FASTIGHETERNA – RULLANDE ROT, TILLVAL OCH UTEMILJÖN

Den andra frågan inom värdeskapande förvaltningen fokuserar på själva fastigheten och hur dess driftsnetto kan förbättras. Intäkterna kan stärkas genom rullande ROT-program. Det innebär att lägenheterna renoveras när hyresgästerna flyttar ut så att det inte drabbar befintliga hyresgäster.

”På så sätt så kommer inte renoveringen och en påföljande hyreshöjning som någon obehaglig överraskning för hyresgästerna”, säger Per Ekelund.

Förutom rullande ROT arbetar Victoria Park med standardförbättringar av lägenheterna genom att hyresgästerna begär tillval. Det kan vara allt från byte av vitvaror till installation av säkerhetsdörrar.

Victoria Park har också genomfört en omfattande satsning på utemiljön i Herrgården – från renovering av gårdar till ny utomhus-

”På så sätt så kommer inte renoveringen och en påföljande hyreshöjning som någon obehaglig överraskning för hyresgästerna.”

belysning och förbättring av in- och utfartsvägar till garage.

På kostnadssidan gör bocoacherna ett viktigt arbete. Genom löpande information om vikten av en ren utemiljö och att anmäla fel i tid kan kostnader för underhåll och skadegörelse minskas väsentligt. Dessutom får det en positiv effekt för de boende som får en mycket trivsammare miljö.

LÅNGSIKTIGT MÅL – MER ATTRAKTIVA FASTIGHETER

Victoria Parks långsiktiga mål för förvaltningsarbetet är att fastigheterna ska omvärderas och bli mer attraktiva för hyresgästerna, som till exempel i Herrgården i Malmö och Ryd och Nygård i Linköping. Genom den satsning på utveckling av fastigheterna som företaget genomför och det faktum att dessa städer växer, det vill säga dessa områden kommer successivt närmare centrum, gör att detta mål för lägestransformering är fullt realistiskt.

”Det finns många exempel på områden som har uppgraderats i växande städer. Möllevångstorget i Malmö var tidigare nergången och är idag oerhört populärt område, både för boende och företagare. Andra exempel är de södra delarna av Helsingborg och Stockholm som successivt har förvandlats till mycket populära bostadsområden”, säger Per Ekelund.

FOKUS FÖR 2014

Under 2014 kommer Victoria Park fortsätta arbetet med att förbättra fastigheterna i miljonprogramområdena, både i Herrgården i Malmö samt i Ryd och Nygård i Linköping. Totalt ska cirka 300 lägenheter renoveras. Hyrorna kommer i samband med renoveringen att anpassas efter gällande standard på hyresrätterna. På samma sätt kommer Victoria Park under 2014 att påbörja sitt förvaltningsarbete med de fastigheter som förvärvades i slutet av 2013 i Stockholm och Kristianstad. Förvaltningsarbetet kommer att anpassas efter respektive fastighets lokala förutsättningar och behov.

Andra viktiga frågor för 2014 blir att fortsätta samarbetet med myndigheter och organisationer för att förbättra trevnad och trygghet i bostadsområdena.



Per Ekelund, fastighetschef



Mohammed Abed, bocoach

Beskrivning per fastighetsort

Malmö

**FASTIGHETSBESTÅNDET**

Victoria Parks fastighetsbestånd i Malmö omfattar 9 fastigheter (9) med en sammanlagd yta om totalt cirka 85 500 kvm.

ÖRESUNDSGÅRDEN, LIMHAMN

Fastigheten Öresundsgården, som förvärvades oktober 2012 och tillträdde i januari 2013, består av fyra byggnader, uppförda 1970 och rymmer bostäder om cirka 8 300 kvm och cirka 3 600 kvm kommersiella lokaler.

Fastighetsbeståndet utgörs mestadels av bostäder, fördelade på totalt 155 lägenheter varav 65 procent utgörs av lägenheter med ett rum och kök.

Fastigheten ligger i centrala Limhamn, cirka 200 meter söder om Limhamns centralstråk Linnégatan. Limhamn är en attraktiv stadsdel med betydande expansionsplaner, dock med begränsad byggmark i de centrala delarna. Den kraftiga inflyttningen till stadsdelen Limhamn-Bunkeflo skapar stor efterfrågan på bostäder.

Under året har samtliga tomställda lägenheter renoverats och hyrts ut. Därutöver har bolaget uppgraderat respektive helrenoverat lägenheter i samband med omflyttningar, vilket möjliggjort en väsentlig hyreshöjning. Intresset är stort för bostäderna där samtliga vid årsskiftet var uthyrda. Under 2014 fortsätter arbetet med renovering av lägenheter i samband med omflyttningar.

KOMMERSIELLA LOKALER

Delar av fastighetens kommersiella lokaler var tomställda vid tillträdet. I oktober 2013 tecknade Victoria Park ett 20-årigt hyresavtal med Malmö stad om cirka 2 100 kvm för vårdverksamhet. Ett omfattande ombyggnadsarbete pågår inför hyresgästens tillträde den 1 juni 2014. Under fjärde kvartalet 2013 tillträdde ytterligare en ny hyresgäst för att driva utbildningsverksamhet i fastigheten. Det pågår diskussioner med intressenter för uthyrning av fastighetens kvarstående tomställda lokaler.

HERRGÅRDEN, ROSENGÅRD

Herrgården omfattar åtta bostadsfastigheter om totalt cirka 73 500 kvm i området Herrgården i Rosengård. Byggnaderna som uppfördes 1968–1969 rymmer cirka 70 300 kvm bostäder och cirka 3 200 kvm kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet domineras således av bostäder fördelade på 21 byggnader i tre-, sex- och niovaningshus med 867 lägenheter.

Bostadsbeståndet har en samlad förvaltningsorganisation med lokalkontor på Ramels väg, Malmö. Fastigheterna förvärvades och tillträdde i december 2012.

Fastighetens centrala läge i Malmö, med gångavstånd till lokalt centrum och goda kommunikationer till Malmö City med buss eller cykel på 10 minuter samt till E6/E20/E22, tillsammans med den rådande bostadsbristen i Malmö skapar stor potentiell värdeökning av fastigheten.

Sedan förvärvet har ett omfattande arbete med att förbättra boendemiljön för hyresgästerna startats. Arbetet innebär ett långtgående samhällsengagemang för att försöka påverka utvecklingen i rätt riktning. Victoria Park har redan tagit viktiga steg framåt, även om mycket återstår. Läs mer om Victoria Parks förvaltningsarbete på Herrgården i avsnitten Förvaltningsfilosofi och CSR.

Parallellt med företagets socialt hållbara förvaltning för att skapa en trivsam och trygg boendemiljö har Victoria Park haft fokus på standardförbättringar och kvalitetshöjande åtgärder av fastigheterna. Under 2013 har Victoria Park uppgraderat respektive helrenoverat cirka 90 lägenheter i samband med omflyttning. Intresset för de nyrenoverade lägenheterna är stort med ökad uthyrningsgrad och en god avkastning som följd. Det stora intresset för de standardhöjda lägenheterna bekräftar att en positiv utveckling av bostadsområdet är igång.



Under hösten 2013 påbörjades ett omfattande renoveringsprojekt om 151 kök, 135 bad och 173 wc, som beräknas pågå under 1,5 år. Det är ett kvarstående arbete som inleddes med den renovering under 2010-2012 som förra fastighetsägaren ålades att göra av Malmö stads miljöförvaltning. Detta innebär att samtliga lägenheter kommer ha renoverade kök och badrum.

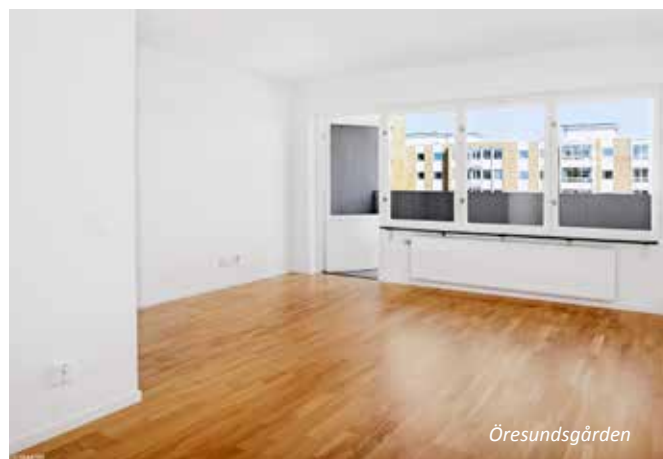
Under 2014 fortsätter arbetet med standardhöjningar i samma takt och upplägg som 2013. Dessutom kommer Victoria Park under nästa år att fokusera på energiprojekt som till exempel byte av frånluftsfläktar, ombyggnad av värmecentraler samt byte av fönster respektive tilläggsisolering av fönster och väggar. Det kommer på sikt att ge positiv effekt på driftskostnaden och inte minst minska dessa åtgärder företags miljöpåverkan.

KOMMERSIELLA LOKALER

Vid tillträdet i december 2012 var stora delar av fastighetens kommersiella lokaler tomställda. Victoria Park har haft fokus på uthyrning, vilket resulterat i att bolaget i juni 2013 tecknade långa hyresavtal för tre förskolor om lokaler på totalt cirka 1 200 kvm. Under sommaren renoverades lokalerna, inne och ute, för tillträde vintern 2013/2014. Victoria Parks befintliga hyresgäster, såsom Hyresgästföreningen, har förlängt sina hyresavtal och i vissa fall också utökat lokalytan.



Miljövårdarna fick besök av arbetsmarknadsminister Hillevi Engström och landshövding Margareta Pålsson på sin första arbetsdag i juni 2013.



Beskrivning per fastighetsort

Linköping

FASTIGHETSBESTÅNDET

Victoria Parks fastighetsbestånd i Linköping omfattar två bostadsfastigheter med en sammanlagd yta om cirka 120 000 kvm. Byggnaderna, som utgörs av två- och trevåningshus, uppfördes 1968-1971 och rymmer cirka 115 300 kvm bostäder och cirka 4 700 kvm kommersiella lokaler.

Fastigheterna ligger i miljonprogramområdena Ryd respektive Nygård, som är förorter till Linköping, med gångavstånd till lokalt centrum och goda kommunikationer till centrala Linköping.

Bostadsbeståndet har en samlad förvaltningsorganisation med lokalkontor i Ryd. Fastigheterna förvärvades i maj 2013 och tillträdde i augusti 2013.

Det centrala läget och med 15 minuter cykelväg till centrala Linköping tillsammans med rådande bostadsbrist skapar stor efterfrågan på lägenheterna. Att hyresnivån har varit låg baserat på den låga standarden på lägenheterna samt tidigare ägares upplägg med valfritt lägenhetsunderhåll (VLU), skapar potentiell värdeökning av fastigheten.

Victoria Park har infört HLU (Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll), vilket innebär att bolaget tar ansvar för lägenheternas standardförbättringar och underhåll. Victoria Parks uppgradering respektive helrenovering av lediga lägenheter möjliggör en väsentlig hyreshöjning. Förutom rullande ROT arbetar Victoria Park med standardförbättringar. Befintliga hyresgäster kan göra tillval som nya köksluckor, bänkskiva, tvättmaskin och torktumlare i lägenheten. Under året har Victoria Park helrenoverat respektive uppgraderat 15 lägenheter i Linköping och planerar för ytterligare 80 under 2014. Under nästa år kommer fokus ligga på att minska energi- och vattenförbrukningen i Linköping genom såväl investeringar som tillämpning av tekniska installationer.

Som ett led i bolagets långsiktiga förvaltningsarbete i Linköping har samarbeten inletts med kommunen, myndigheter och NGOs. Stadsmissionen och stöd till idrottsklubbar är fler exempel på samarbeten i Linköping.

Sedan tillträdet i augusti 2013 har året präglats av "Rent & Snyggt" i bostadsområdena. Som ett led i samarbete med arbetsförmedlingen i Linköping har förvaltningsorganisationen



Kv. Ostbrickan

utökats med fem miljövärdar som själva bor i området. Miljövärdarna startade i början av 2014 och ansvarar för att hålla rent och snyggt i området, såväl ute som inne i gemensamma utrymmen som trapphus, källargångar, tvättstuga osv. Victoria Parks upplägg möjliggör även att boende från området får en chans till ett första arbete och erfarenhet så att de kan söka sig vidare ut i arbetslivet.



Gulspårven

Beskrivning per fastighetsort

Markaryd

FASTIGHETSBESTÅNDET

Victoria Parks fastighetsbestånd i Markaryds kommun omfattar 44 fastigheter där 11 utgör tomtmark med en sammanlagd yta om cirka 55 600 kvm.

Fastigheterna ligger koncentrerade i tre grupper, i centrala Markaryd, Timsfors och Strömsnäsbruk. Bostadsfastigheterna, som uppfördes 1960-1980 består av två- till fyrvåningshus, rymmer cirka 49 000 kvm bostäder och cirka 6 500 kvm kommersiella lokaler. Bostadsbeståndet har en samlad förvaltningsorganisation med lokalkontor i Markaryd och Strömsnäsbruk. Fastigheterna förvärvades i maj 2013 och tillträdess i augusti 2013.

Fastigheterna är väl underhållna hyreshus i bra bostadsområden med närhet till natur och lokalt centrum. Fastigheterna i Strömsnäsbruk är dessutom belägna i attraktiva sjölägen. I Timsfors omfattar fastigheterna ett radhusområde med lekplats och grönområden, en plats som vuxit i popularitet bland barnfamiljer.

I fastighetens kommersiella lokaler huserar stabila hyresgäster på långa kontrakt inklusive kommunal verksamhet, exempelvis dagis och bank.

Vakansgraden i fastighetsbeståndet har varit hög under en lång period. En bidragande faktor är de attraktiva priserna på småhus i kommunen samt stagnerad befolkningstillväxt. Läget med närhet till omkringliggande städer och tillväxtorter möjliggör pendling utan behov av att flytta till orten.

För att öka intresset för lägenheterna har Victoria Park haft fokus på uthyrningen där lokal förankring och kännedom varit centrala delar. Parallellt har Victoria Park under 2013 genomfört standardförbättringar av bostäderna genom dels uppgradering av lägenheter i samband med att de blivit lediga, dels att hyresgästerna på egen begäran kan välja exempelvis egen tvättmaskin och torktumlare i lägenheten. Arbetet kommer fortsätta under 2014 med goda förhoppningar om en ökad uthyrningsgrad genom aktivt uthyrningsarbete. Under nästa år kommer fokus ligga på att minska energi- och vattenförbrukningen i Markaryd genom såväl investeringar som tekniska installationer.

Fortsatt samarbete med kommunens inflyttarservice och näringslivsarbete, myndigheter samt sociala satsningar på idrottsföreningar är exempel på aktiviteter för 2014.



Kv. Läraren



Hästen

Beskrivning per fastighetsort

Stockholm

FASTIGHETSBESTÅNDET

Victoria Parks fastighetsbestånd i Stockholm omfattar fem fastigheter i miljonprogramområdet Tensta, om totalt cirka 47 300 kvm.

Byggnaderna som uppfördes 1970 rymmer cirka 44 800 kvm bostäder och cirka 2 600 kvm kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet domineras således av bostäder fördelade på 25 byggnader i tre- och sexvåningshus med 532 lägenheter. Under 2007-2009 genomfördes större renoveringsåtgärder i stora delar av beståndet.

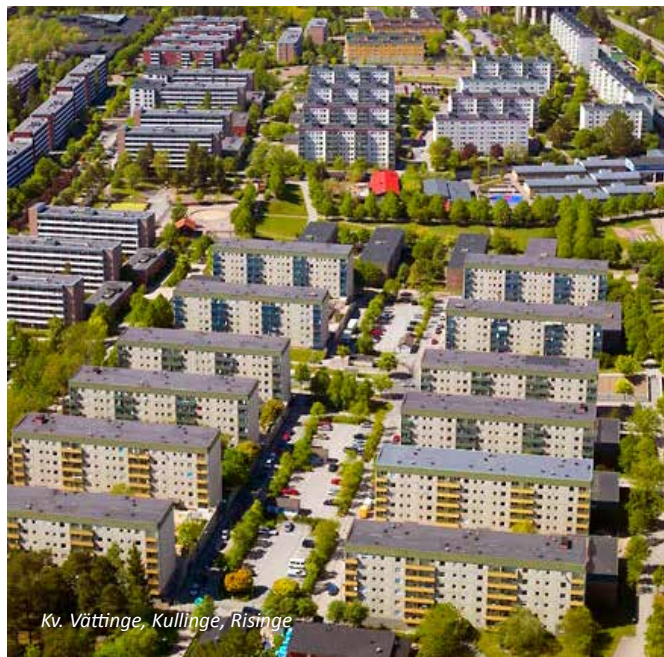
Bostadsbeståndet har en samlad förvaltningsorganisation med lokalkontor på Risingeplan, Tensta. I området finns lekplatser, mindre grönområden och förskolor.

Fastigheterna ligger med gångavstånd till Tensta centrum, tunnelbana, skola och idrottsplats samt närhet till Järvafältet och granne med Kista Science City.

Fastigheterna förvärvades i december 2013 med tillträde den 30 april 2014.

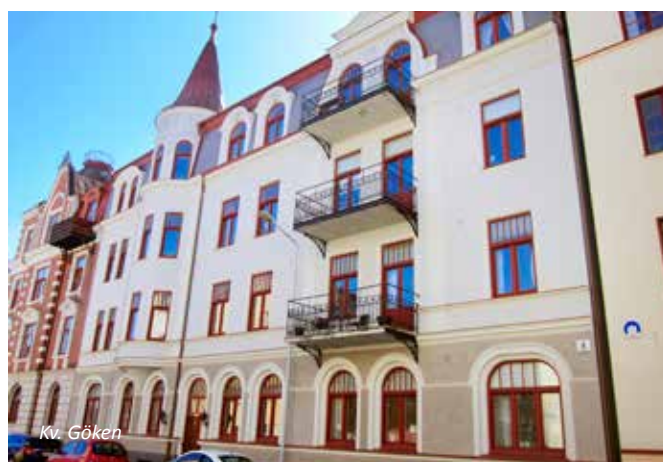
FOKUS

Under 2014 ligger fokus på att ta fram en långsiktig utvecklingsplan för att skapa en trygg och attraktiv bostadsmiljö för de boende. Det gäller alltifrån den lokala bemanningen av förvaltningen till samarbeten med organisationer, kommun och myndigheter. Dessutom ska fastigheterna förbättras med fokus på att uppgradera lägenheternas standard genom rullande ROT – med målet att långsiktigt öka bostadsområdets värde och attraktivitet.



Beskrivning per fastighetsort

Kristianstad



FASTIGHETSBESTÅNDET

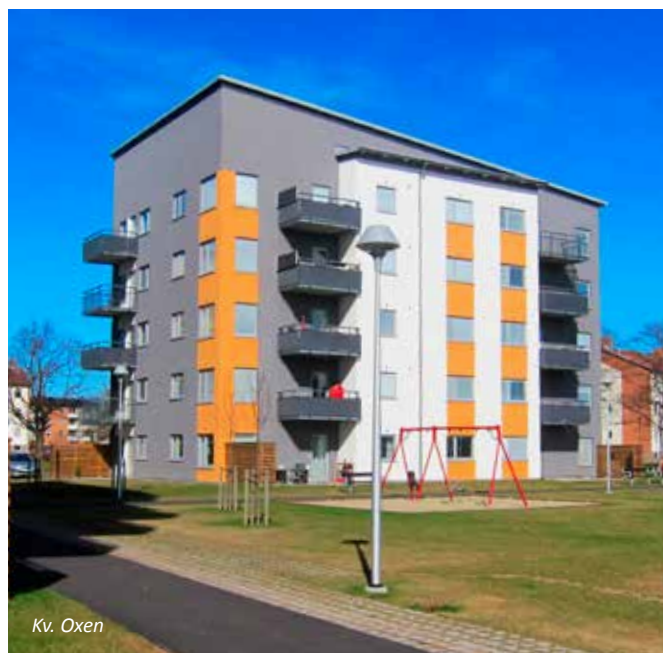
Victoria Parks fastighetsbestånd i Kristianstads kommun med omnejd omfattar 49 fastigheter med en sammanlagd yta om cirka 57 700 kvm.

Fastigheten domineras således av bostäder, fördelade i låga huskroppar på två-, tre- och fyra våningshus respektive radhus, med 805 lägenheter.

Fastigheterna är väl underhållna hyreshus i bra bostadsområden. Bostadsbeståndet har en samlad förvaltningsorganisation med lokalkontor i Kristianstad. Fastigheterna förvärvades i december 2013 med tillträde den 30 april 2014.

FOKUS

I Kristianstad med omnejd kommer fokus att ligga på en successiv uppgradering av lägenheternas standard genom rullande ROT och möjlighet för hyresgästerna att begära tillval - med positiv värdeförändring av fastigheterna som följd.



CSR-arbetet centralt för ökat värdeskapande



Victoria Parks arbete med CSR – Corporate Social Responsibility - fokuserar framför allt på de sociala frågorna i förvaltningsarbetet men även på att skapa en bättre miljö, både för de boende och genom satsning på energibesparande åtgärder i fastigheterna. Genom Victoria Parks satsning på fastigheter i miljonprogramområdena är CSR-arbetet centralt för att skapa ökat värde för både bolaget och samhället.

I en hel del av miljonprogramområdena finns det tydliga problem som trångboddhet, språkförbistring och arbetslöshet. Ett annat men relaterat problem i dessa områden är det kommunikativa gapet mellan hyresgästerna och hyresvärdarna.

”Den sociala delen i vårt förvaltningsarbete handlar om att bry sig om människorna, våra hyresgäster. Att ha förmågan att lyssna och visa empati”, säger Greg Dingizian, vice styrelseordförande i bolaget.

Victoria Park framhåller betydelsen av att skapa en dialog med sina hyresgäster. Bolagets ambition är att skapa en trivsamt boendemiljö i harmoni med deras behov, livssituation och förväntningar. En viktig förutsättning för att lyckas med detta är den lokala förvaltningsorganisationen, som ofta har medarbetare som bor i dessa områden.

BOCOACHER UNDERLÄTTAR DIALOGEN

Företaget arbetar med bocoacher som har en nära kontakt med de boende i Herrgården, Malmö. Det kan gälla allt från praktiska boendefrågor i lägenheterna till att kartlägga behovet av renovering. Bocoacherna kommer ofta från en liknande bakgrund som många av hyresgästerna. De har gemensamma nämnare i kultur och språk vilket underlättar dialogen dem emellan.

Vid sidan av bocoacher arbetar Victoria Park i Herrgården med miljövärdar och ombyggnadsvärdinnor. Resultatet av miljövärdarnas arbete är tydligt – gemensamma utrymmen i dessa områden har blivit betydligt renare och snyggare. Genom ombyggnadsvärdinnans arbete förbereds hyresgästerna på kommande renoveringsarbete för att förbättra standarden i lägenheterna. När väl byggfirman är på plats ska det bli smidigt att sätta igång själva arbetet genom att hyresgästerna har fått god information och en personlig kontakt.

SAMARBETE MED MYNDIGHETER OCH NGOS

En annan viktig aspekt av den socialt hållbara förvaltningen är Victoria Parks samarbete med myndigheter och icke-statliga organisationer för att skapa tryggare boendemiljöer.

”Vi har ett ganska brett program av åtgärder för de boende i Herrgården. Vi hjälper utvalda ungdomar med läsläsning. Vi samarbetar med olika religiösa organisationer för att hjälpa ungdomar som har blivit utslängda från sina familjer. Vi sponsrar lokala idrottsklubbar och fritidsgårdar.”

Under 2013 hade Victoria Park ett aktivt utbyte med flera ministrar, länspolismästaren i Skåne, lokala politiker, Malmö Högskola, hyresgäströrelse, olika trossamfund och andra fastighetsbolag.

Syftet är tydligt – hur bolaget och samarbetspartnerna tillsammans kan skapa en trygg och attraktiv miljö för de boende.

”Vårt mål är att bli en av landets bästa aktörer på att förvalta och utveckla fastigheter i miljonprogramområdena. Lyckas vi med vårt sociala engagemang kommer vi också att spara pengar åt kommunerna och därmed skapa vinster för samhället”, avslutar Greg Dingizian.

Efter det framgångsrika arbetet med sociala frågor i Herrgården tar nu Victoria Park detta arbete vidare för lokal anpassning på övriga bostadsområden och orter. Det gäller allt från den lokala bemanningen av förvaltningen till samarbeten med organisationer och myndigheter.

ÖKAT FOKUS PÅ MILJÖFRÅGOR

Vid sidan av det sociala engagemanget arbetar Victoria Park med ett ökat miljöfokus. Under 2013 gjorde företaget tekniska investeringar för att minska energiförbrukningen i fastigheterna i Herrgården i Malmö. Byte av frånluftsfläktar som drar mindre energi, ombyggnad av värmecentraler och tilläggsisolering av fönster och väggar är några exempel. En viktig åtgärd har varit att se över de tekniska installationerna så att de fungerar optimalt – något som får både

positiva miljöeffekter och sparar pengar. Under 2014 fortsätter det pågående miljöarbetet i Herrgården samt bland annat ett stort projekt för att minska vattenförbrukningen genom investeringar i Victoria Parks fastigheter i Markaryd och Linköping.

Vid sidan av bocoacher arbetar Victoria Park med miljövärdar och ombyggnadsvärdinna.

Resultatet av miljövärdarnas arbete är tydligt – gemensamma utrymmen i dessa områden har blivit betydligt renare och snyggare.



Miljövärdarna Atthe Camaj, Elias Zadrán, Aala Alkulabi, Omar Zadrán och Milan Stankovic på Herrgården.

Livsstilsboende



Victoria Park Spa

Bolaget har utvecklat livsstilsboendet Victoria Park för människor som vill kombinera ett bekvämt boende med ett socialt och aktivt liv. Livsstilsboendet är ett för svenska förhållande nytt boendekoncept där social samvaro och generösa fritidsfaciliteter är inbyggda i boendet. Syftet är att introducera ett nytt sätt att tänka avseende boende, att ge ett alternativ till det relativt fyrkantiga utbud som traditionellt har funnits på den svenska bostadsmarknaden – och där framför allt bristen på gemenskap känns som ett växande problem.

Victoria Parks första livsstilsboende är byggt vid Limhamns kalkbrott i Malmö. Detaljplanen omfattar cirka 31 000 kvm bostäder, cirka 3 500 kvm gemensamma faciliteter och cirka 17 000 kvm park. Byggnationen sker etappvis. Efter de två första etapperna står 204 bostadslägenheter klara. Därtill äger Victoria Park byggrätter motsvarande cirka 19 000 kvm BTA för ytterligare cirka 200 bostadslägenheter. Projektering pågår av nästa etapp.

Intresset för denna typ av livsstilsboende har varit stort ända sedan starten 2008, men köpprocessen tar längre tid på grund av den tröghet som rått på den skånska bostadsmarknaden sedan finanskrisen inleddes 2008. Svårigheter att få sitt nuvarande boende sålt och införandet av bolånetaket är några av de bromsande faktorerna. Under 2012 färdigställdes den andra etappen och totalt har 199 av 204 lägenheter i de båda etapperna sålts per den 31 december 2013.

I livsstilsboendet i Limhamn erbjuds de boende sedan den första

inflyttningen 2009 ett omfattande servicekoncept i form av generösa 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. Löpande underhåll och skötsel av de gemensamma faciliteterna ingår också. Victoria Park har i huvudsak egen personal som svarar för servicen till de boende.

Alla som bor på Victoria Park betalar en serviceavgift som ger tillgång till servicekonceptet, som är dimensionerad till cirka 600 boende när samtliga etapper är klara. De boende kan efter behov köpa tillvalstjänster som förhandlas och kvalitetssäkras av Victoria Park, men levereras i första hand av tredje part. Exempel på detta kan vara hushållsnära tjänster.

Affärsområdet Livsstilsboende motsvarar i den externa redovisningen segmenten Serviceverksamhet och projektutveckling.

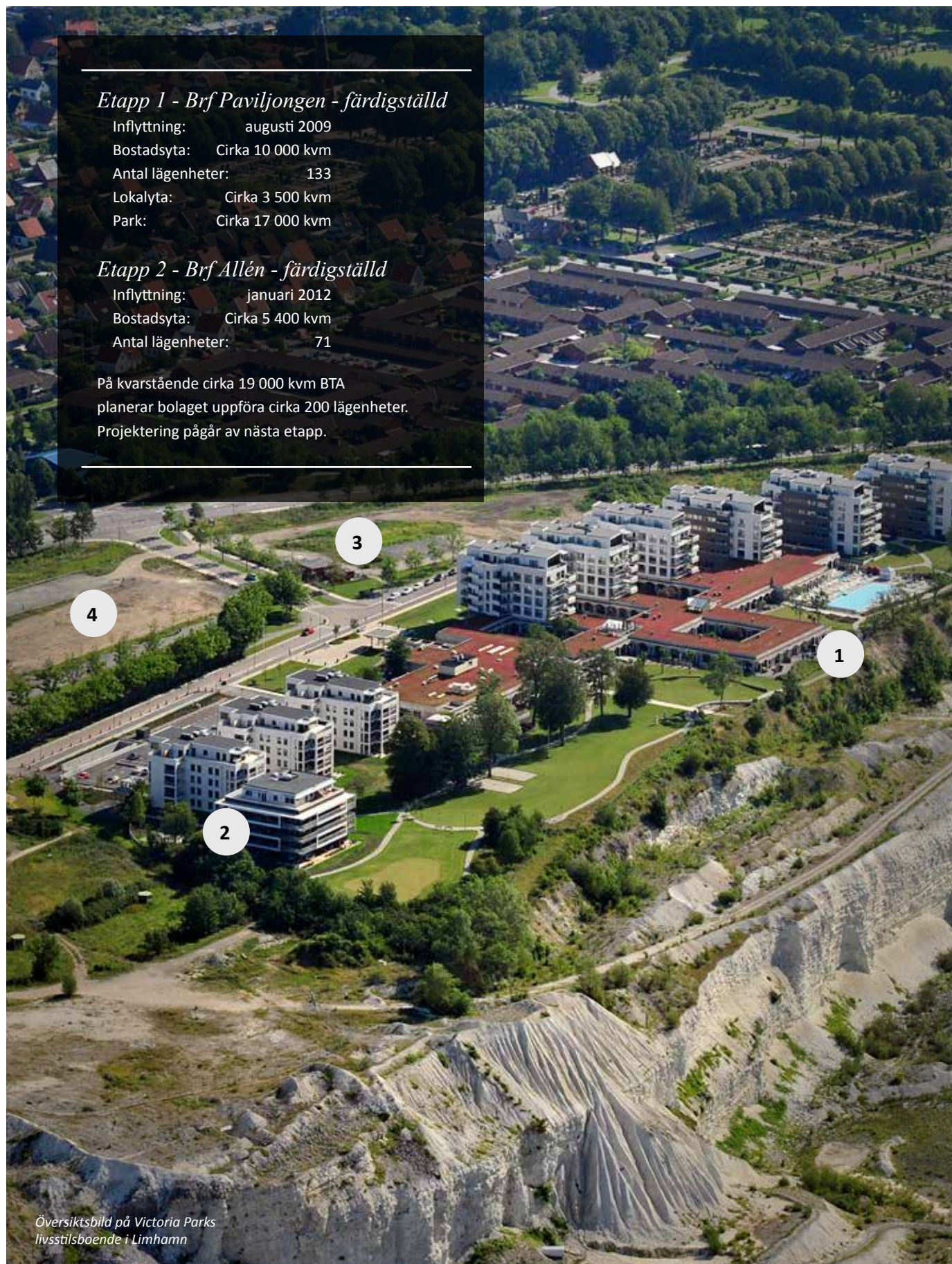
Etapp 1 - Brf Paviljongen - färdigställd

Inflyttning: augusti 2009
Bostadsyta: Cirka 10 000 kvm
Antal lägenheter: 133
Lokalyta: Cirka 3 500 kvm
Park: Cirka 17 000 kvm

Etapp 2 - Brf Allén - färdigställd

Inflyttning: januari 2012
Bostadsyta: Cirka 5 400 kvm
Antal lägenheter: 71

På kvarstående cirka 19 000 kvm BTA planerar bolaget uppföra cirka 200 lägenheter. Projektering pågår av nästa etapp.



Översiktsbild på Victoria Parks
livsstilsboende i Limhamn

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Victoria Park AB (publ), organisationsnummer 556695-0738, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013.

VERKSAMHETEN

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

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

AFFÄRSIDÉ OCH FÖRVALTNINGSFILOSOFI

AFFÄRSIDÉ

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

VICTORIA PARKS FÖRVALTNINGSFILOSOFI

Victoria Parks förvaltningsfilosofi bygger på en värdeskapande förvaltning. Den utgår från två centrala frågor: Förbättringar av bostadsområdena och arbete med att förbättra fastighetens driftsnetto.

MÅL OCH STRATEGI

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

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

INVESTERINGSSTRATEGI

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

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

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

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

De koncerngemensamma funktionerna har det övergripande ansvaret för strategier och affärsutveckling, ekonomistyrning, etablering, projektering, investering, förvärv och utveckling av förvaltningsfastigheter samt har till uppgift att stötta driftsorganisationen. Driftsorganisationen präglas av långsiktiga och effektiva lösningar med lokala kontor i Malmö, Linköping, Markaryd, Stockholm och Kristianstad.

Bolaget hade per den 31 december totalt 55 medarbetare (18), varav 22 kvinnor (13), med placering på huvudkontoret i Malmö, förvaltningskontor på respektive fastighetsort och i livsstilsboendet i Malmö. Medarbetare som tillkommer i och med fastighetsförvärv i Stockholm respektive Kristianstad ingår inte i denna statistik.

HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- » Vid årsskiftet 2012/2013 tillträdde fastigheterna Herrgården och Öresundsgården i Malmö om totalt cirka 86 tkvm.
- » I maj förvärvades bostadsfastighetsportföljer i Linköping och Markaryd om totalt cirka 176 tkvm, som tillträdde i augusti.
- » I juli genomfördes en nyemission av preferens- och stamaktier, vilket tillförde bolaget cirka 335 Mkr.
- » I oktober tillträdde Peter Strand som ny VD.
- » I början av december noterades bolagets stam- och preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap.
- » I december förvärvades bostadsfastighetsportföljer i Stockholm och Kristianstad om totalt cirka 105 tkvm med tillträde den 30 april 2014. Till följd av denna affär kallade Victoria Park till en extra bolagsstämma för nyemission.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Med Victoria Parks förvärv i december i Stockholm och Kristianstad om cirka 105 tkvm med tillträde den 30 april 2014, uppgår Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 december till cirka 366 tkvm (86) till ett marknadsvärde om 2 910 200 Tkr (442 000), motsvarande 7 947 kr/kvm (5 168). Beståndet består av 109 fastigheter (9) och den uthyrningsbara ytan fördelar sig på cirka 344 tkvm

bostäder och cirka 22 tkvm lokaler, med ett totalt hyresvärde om 342 886 Tkr (79 205).

Vid fördelning av totalt hyresvärde per område uppgick Linköping till 30 procent, Malmö till 24 procent, Kristianstad till 17 procent, Stockholm till 16 procent och Markaryd till 13 procent.

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

EKONOMISK UTVECKLING

INTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick under året till 129 071 Tkr (247 355). Hyresintäkterna för förvaltningsverksamheten uppgick till 121 154 Tkr (-). Bolaget tillträdde fastighetsbestånden i Linköping och Markaryd den 20 augusti vilket gör att endast hyresintäkter efter detta datum är inkluderade. Intäkterna på serviceverksamheten på livsstilsboendet i Malmö uppgick till 7 909 Tkr (7 360). Merparten av föregående års intäkter är hänförlig till färdigställandet av den andra etappen om 71 stycken lägenheter kopplat till livsstilsboende i Limhamn, Malmö. Full vinstavräkning har skett i samband med slutförandet av byggnationen.

KOSTNADER

Koncernens kostnaderna uppgick under året till -88 987 Tkr (-210 000). I kostnader ingår främst driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt kopplat till förvaltningsverksamheten. Även serviceverksamhetens kostnader ingår i denna post och uppgick i perioden till -11 923 Tkr (-11 699). Merparten av föregående års kostnader är hänförlig till färdigställandet av den andra etappen om 71 stycken lägenheter kopplat till livsstilsboende i Limhamn, Malmö. Full vinstavräkning har skett i samband med slutförandet av byggnationen.

DRIFTSNETTO

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

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

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

RÄNTEINTÄKTER/RÄNTEKOSTNADER

Nettot uppgick till -22 898 Tkr (396). Finansiella kostnader består främst av räntekostnader avseende bolagets fastighetsbestånd. Bolagets räntebärande skulder uppgår vid periodens slut till 1 872 210 Tkr (419 687) med en återstående kreditbindningstid om 4,1 år och genomsnittlig ränta för närvarande på 3,3 procent. Finansieringskostnader, som uppkommit i samband med upptagande av nya lån periodiseras över befintligt kredittid. Bolaget använder en kombination av swap- och räntederivat. Nettot av orealiserade och realiserade värdeförändringar av derivat uppgick under perioden till 1 263 Tkr (-644).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

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

SKATT

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

ÅRETS RESULTAT

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

SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens interna rapportering sker enligt segmenten: Förvaltningsfastigheter, Serviceverksamhet och Projektutveckling. I Förvaltningsfastigheter ingår bolagets fastigheter i Malmö, Linköping och Markaryd. För 2014 kommer även fastigheterna i Stockholm och Kristianstad, som förvärvades i december med tillträde i april 2014, att ingå. Inom Serviceverksamheten drivs restaurang, spa-anläggning och service för livsstilsboendet i Victoria Park. Projektutveckling gäller verksamheten i samband med uppförande av byggnad för livsstilsboende i Limhamn. Under 2013 har ingen byggnad varit i uppförande vilket gör att resultateffekten är marginell.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE**IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Till följd av att segmentet förvaltningsverksamhet utgör merparten av bolagets driftsnetto har bolaget under perioden omvärderat tillgångens värde och gjort en nedskrivning av tidigare aktiverade kostnader för konceptutveckling.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

För att säkerställa den realiserade värdeförändringen under perioden har bolaget vid bokslutsdatum låtit värdera fastighetsbeståndet av externa värderingsinstitut. Som metod används faktiska hyresintäkter vid värderingstillfället samt driftskostnader baserat på historiska utfall, budgeterade och normaliserade kostnader där beräknat framtida driftnetto under en 5-20-årsperiod, beroende på typ av fastighet, med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningen för bolagets fastighetsbestånd, vid värderingstidpunkt, uppgick i intervallet 4,3-7,0 procent, där det viktade genomsnittet uppgick till 5,5 procent. Den 31 december 2013 uppgick förvaltningsfastigheternas marknadsvärde till 2 910 200 Tkr (442 000) exklusive mark. Under året har fastigheternas marknadsvärde ökat med förvärv om 1 905 438 Tkr (393 245), investeringar motsvarande 42 767 Tkr (0) samt realiserade värdeförändringar på 504 179 Tkr (48 581). Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande cirka 19 tkvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö, till ett värde om 83 025 Tkr (98 841).

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 901 313 Tkr (172 597) med soliditet på 28,3 procent (24,7). Soliditeten har förändrats mot föregående kvartal med anledning av att förvärvet som offentliggjordes i december vid bokslutsdatum redovisats som låneskuld. En justering av låneskulden kommer ske i samband med genomförandet av annonserad nyemission. Förändring av eget kapital beror i huvudsak på periodens resultat och på den under tredje kvartalet genomförda nyemission av både stam- och preferensaktier, om totalt cirka 336 000 Tkr före emissionskostnader. Eget kapital har under perioden minskat med 14 112 Tkr (-) hänförligt till av stämman beslutad utdelning till preferensaktieägarna, som sker kvartalsvis.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens totala räntebärande skulder per den 31 december uppgick till 1 872 210 Tkr (419 687), vilket motsvarar en belåningsgrad om 58,8 procent (60,2). Per bokslutsdatum uppgick kreditbindningstiden, inklusive kreditlöften, till 4,1 år. Per

bokslutdagen uppgick den genomsnittliga räntan på utnyttjad kredit till 3,3 procent, exklusive räntederivat och räntetak. Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 2,9 år.

ICKE RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

TECKNINGSOPTIONER

Bolaget har två separata program för teckningsoptioner. Under juni 2012 erbjöds koncernledning och ledande befattningshavare att förvärva teckningsoptioner vilket ger rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier i december 2014. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Totalt antal teckningsoptioner beslutat av extrastämman den 27 juni 2012 uppgick till 1 500 000 stycken. Per bokslutsdag var samtliga 1 500 000 stycken optioner tecknade. För det andra programmet erbjöds och tecknade bolagets nuvarande verkställande direktör att förvärva 1 000 000 stycken teckningsoptioner, vilket ger rätt att kontant teckna aktier i mars 2016. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell.

KASSAFLÖDE

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde på -598 Tkr (25 089). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 15 909 Tkr (11 601). Kassaflödet har påverkats negativt med anledning av de kostnader som uppkommit i samband med börsnoteringen till NASDAQ OMX Stockholm, kostnader som är av engångskaraktär. Kassaflödet förväntas att förbättras i takt med vakanta ytor, numera uthyrda, tillträds under 2014 samt tillkomsten av de fastigheter som tillträds 30 april 2014. Investeringsverksamheten har netto påverkat året med -916 507 Tkr (-228 755) främst med anledning av förvärv av nya fastigheter samt investeringar i huvudsak gjorda i fastigheterna i Malmö. Finansieringsverksamheten redovisar nettoinbetalningar om 968 332 Tkr (262 604) där upptagna lån uppgår till 657 925 Tkr (385 501). Lånen avser främst förvärvet av fastigheterna i Linköping och Markaryd men även att lånet för fastigheten Öresundsgården förhandlats om och i samband med det utökats. Nyemission, som genomfördes sommaren, genererade inbetalningar om 336 463 Tkr (-) före emissionskostnader. Beslutad utdelning till preferensaktieägare har gjorts med -4 704 Tkr (-) under perioden. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 131 357 Tkr (63 623).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Victoria Park har två aktieslag noterade på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap: en stamaktie och en preferensaktie. Bolagets samlade börsvärde per den 31 december uppgick till 1 439 Mkr

(204) och bolaget hade vid årsskiftet 2 407 unika aktieägare (466). Victoria Park noterades den 9 december 2013 på NASDAQ OMX Stockholm. Bolaget var tidigare listat på NASDAQ OMX First North (sedan november 2007).

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

Victoria Park genomförde under året en nyemission om 13 500 000 stamaktier och 940 860 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Då Victoria Park under de närmaste åren prioriterar tillväxt, kapitalstruktur och likviditet har bolagets styrelse föreslagit årsstämman att ingen utdelning på stamaktien skall lämnas för räkenskapsåret. Victoria Park kommer istället fortsätta att växa genom att investera i nya förvärv och i befintliga projekt samt fastigheter. Utdelning till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor. Vid den extra bolagsstämma i juni beslutades om efterutdelning till preferensaktieägare med totalt 15 kronor per preferensaktie före nästa årsstämma 2014.

MODERBOLAGET

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

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Victoria Park-koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer.

Genom att aktivt arbeta med riskspridning begränsar Victoria Park bolagets såväl operationella som finansiella risker.

OPERATIONELLA RISKER

Victoria Parks resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad, av möjligheterna att ta ut marknadsmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas Victoria Parks resultat samt finansiella ställning genom förändrad vakansgrad och fastighetsvärden.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåer sjunker.

Resultatet påverkas också av fastigheternas kostnader såsom drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader utgörs huvud-

sakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

FINANSIELLA RISKER

Bolagets verksamhet finansieras framför allt genom eget kapital och upplåning från kreditinstitut. Finansiering via lån innebär att Victoria Park är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Som villkor för finansieringen finns bland annat krav på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för bolaget. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi bolaget väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten.

På kort sikt säkrar Victoria Park sig delvis mot fluktuationer i räntan genom fast ränteavtal, ränteswappar och räntetak, men på längre sikt får förändringarna i räntan påverka på bolagets resultat och kassaflöde.

Victoria Park är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Victoria Park redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga redovisade värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden för Victoria Parks fastigheter kommer att inverka negativt på koncernens resultat.

Såväl företagsspecifika försämringar som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar som påverkar Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet.

Victoria Park förfogar över underskottsavdrag. Koncernen har aktiverat hela skatteeffekten avseende koncernens skattemässiga underskott. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebär exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka resultatet.

MILJÖRISKER

Enligt miljölagstiftningen har den verksamhetsutövare som bidragit till föroreningen eller skadan även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en fastighet kan fastighetsägaren komma att hållas ansvarig om den vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningen.

BEROENDE AV NYCKELPERSONER

Victoria Parks framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. I det fall en eller flera nyckelpersoner slutar och bolaget inte lyckas ersätta denne eller dessa skulle Victoria Park kunna påverkas negativt.

HÅLLBARHET OCH MILJÖ

Victoria Parks arbete med CSR – Corporate Social Responsibility – fokuserar framför allt på de sociala frågorna i förvaltningsarbetet men även på att skapa en bättre miljö, både för de boende och genom satsning på energibesparande åtgärder i fastigheterna.

Victoria Park satsar på att etablera en god dialog med sina hyresgäster. Därför arbetar bolaget med lokala förvaltningsorganisationer på respektive fastighetsort och i huvudsak med egen personal som bor i området. Gemensamma nämnare i kultur och språk underlättar dialogen. Ett annat exempel är Victoria Parks miljövärdar. Företaget anställer långtidsarbetslösa, i huvudsak boende i området, som får en praktisk utbildning med ansvar för att sköta utemiljön runt fastigheterna. En annan viktig aspekt av den socialt hållbara förvaltningen är Victoria Parks samarbete med kommuner, myndigheter och icke-statliga organisationer för att skapa tryggare boendemiljöer och minska utanförskapet.

Vid sidan av det sociala engagemanget arbetar Victoria Park med ett ökat miljöfokus. Under året gjorde företaget bland annat tekniska investeringar för att minska energiförbrukningen i fastigheterna i Herrgården i Malmö. Under 2014 fortsätter det påbörjade miljöarbetet i Herrgården med exempelvis byte av frånluftsfläktar, ombyggnad av värmecentraler, byte av en stor andel av fönstren i fastigheterna och tilläggsisolering av fönster och väggar. Under nästa år kommer fokus även ligga på ett stort miljöprojekt för att minska vattenförbrukningen genom investeringar i Victoria Parks fastigheter i Markaryd och Linköping.

BOLAGSSTYRNING

Victoria Park styrs enligt de regler som anges för bolagsstyrning enligt bolagsordningen, aktiebolagslagen, NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga lagar och författningar. I separat bolagsstyrningsrapport beskriver Victoria Park vilka principer bolagets styrs efter.

STYRELSEARBETET UNDER 2013

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisor har närvarat vid ett styrelsemöte och redogjort för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN 2013

På årsstämman i april 2013 beslutades att ersättningen till styrelsens ledamöter skulle uppgå till 100 Tkr (100) till styrelse-

ordförande och 50 Tkr (50) vardera till övriga styrelseledamöter. Totalt utbetalda arvoden under 2013 uppgår till 309 Tkr (400). Ersättning utöver styrelsearvode har inte utgått för styrelsearbetet. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter.

ERSÄTTNING TILL VD OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGAR 2013

Vid extra bolagsstämman i september 2013 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla för tiden intill nästa årsstämma. Riktlinjerna innebär i huvudsak att ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning. För den enskilde befattningshavaren ska ersättningens nivå baseras på faktorer som befattning, avgångsvederlag, pension och icke monetära förmåner. Lön under uppsägningstid och avgångsvederlag ska sammanlagt kunna utgå med högst 12 månadslöner. Styrelsen får frångå dessa riktlinjer om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- » I början av januari flyttades bolagets båda aktieslag upp till NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.
- » Den 29 januari 2014 avhölls en extra bolagsstämma som beslutade om ett bemyndigande för styrelsen att genomföra en nyemission. Den 12 februari 2014 beslutade bolagets styrelse, med stöd av ovannämnda bemyndigande, att genomföra dels en nyemission, med företrädesrätt för bolagets stamaktieägare, av högst 10 123 998 stamaktier till en teckningskurs om 20,50 kronor per stamaktie, dels en övertilldelningsoption i form av en riktad emission av stamaktier av högst 10 123 998 stamaktier till samma teckningskurs.
- » Intresset för teckning av stamaktier i Victoria Park var stort. Totalt tecknades 17 544 034 stamaktier, vilket innebar att Victoria Park tillfördes totalt cirka 360 Mkr före emissionskostnader.
- » Avtalet med Fastighets AB Tornet om bostadsfastigheter i Stockholm och Kristianstad gav säljaren möjlighet att, före tillträdet, exkludera två av de förvärvade fastigheterna ur affären. Säljaren har valt att utnyttja denna möjlighet. Det totala fastighetsvärdet i affären minskar därmed med 5,7 procent. Se även not 28, sid 69.
- » Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2013 att ingen utdelning lämnas för stamaktierna medan för preferensaktierna ska lämnas en utdelning med 20 kronor per aktie fördelat på fyra utbetalningar om vardera 5 kronor.

FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2014 kommer Victoria Park att fokusera på fortsatt tillväxt för att nå bolagets långsiktiga mål, att inneha ett fastighetsbestånd på en miljon kvm, och att utveckla förvaltningsorganisationen. Victoria Parks metod med värdeskapande förvaltning ska förädlas ytterligare och bolaget kommer att förstärka sin organisation med fler personer som antingen bor eller har en stark anknytning till Victoria Parks områden. Bolaget kommer också att fortsätta med renoveringen av sina lägenheter – med målet att renovera cirka 300 lägenheter under 2014.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	398 342 650
Årets resultat	-19 241 409
Summa	379 101 241

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning 20 kr per preferensaktie	18 817 200
Balanseras i ny räkning	360 284 041
Summa	379 101 241

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2013	2012
Intäkter	5	129 071	247 355
Driftskostnader	7, 8	-88 987	-210 000
Bruttoresultat		40 084	37 355
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11	-25 732	-13 742
Övriga rörelsekostnader	5, 7, 8, 9, 10, 11	-7 964	-1 230
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	16	504 179	48 581
Rörelseresultat		510 567	70 964
Ränteintäkter	12	761	537
Räntekostnader	12	-23 659	-141
Orealiserade värdeförändringar derivat	3	12 104	-644
Realiserade värdeförändringar derivat	3	-10 841	
Finansnetto		-21 635	-248
Resultat före skatt		488 932	70 716
Aktuell skatt	13	-1 964	
Uppskjuten skatt	13	-67 731	-10 546
Årets resultat		419 237	60 170
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		419 237	60 170
Innehav utan bestämmande inflytande			
Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (kr per aktie))			
Resultat per aktie före utspädning	14	9,5	1,6
Resultat per aktie efter utspädning	14	9,4	1,6

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Not	2013	2012
Årets resultat		419 237	60 170
Övrigt totalresultat:			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen			
Summa totalresultat för året		419 237	60 170
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		419 237	60 170
Innehav utan bestämmande inflytande			

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	3 603	2 878
Förvaltningsfastigheter	16	2 993 225	540 841
		2 996 828	543 719
Immateriella anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	17		6 136
		0	6 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	25	11 459	
		11 459	0
Summa anläggningstillgångar		3 008 287	549 855
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Korfristiga fordringar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19, 25	15 350	33 419
Kundfordringar och hyresfordringar	20, 25	886	21 908
Övriga fordringar	21, 25	22 744	3 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 676	24 977
		43 656	84 133
Likvida medel			
Kassa och bank		131 357	63 623
Summa omsättningstillgångar		175 013	147 756
SUMMA TILLGÅNGAR		3 183 300	697 611
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	16 113	11 600
Övrigt tillskjutet kapital		445 830	127 816
Balanserat resultat		439 370	33 181
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		901 313	172 597
<i>Långfristiga skulder</i>			
Upplåning	23, 25	1 783 549	403 500
Uppskjutna skatteskulder	13	78 279	10 546
Derivatinstrument	25		644
Summa långfristiga skulder		1 861 828	414 690
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	25	27 803	55 600
Upplåning	23, 25	88 661	16 187
Icke räntebärande skulder	23	219 961	
Övriga skulder	21	22 550	413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22, 25	61 184	38 124
Summa kortfristiga skulder		420 159	110 324
SUMMA SKULDER		2 281 987	525 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 183 300	697 611
Ställda säkerheter	24	2 028 655	441 687
Eventualförpliktelser	24	22 000	22 000

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital*
Ingående balans per 1 januari 2012	11 600	127 816	-27 246	112 170
Årets resultat			60 170	60 170
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	60 170	60 170
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner			257	257
Summa transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	257	257
Ingående balans per 1 januari 2013	11 600	127 816	33 181	172 597
Årets resultat			419 237	419 237
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	419 237	419 237
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner			1 064	1 064
Nyemission	4 513	331 950		336 463
Transaktionskostnader i samband med nyemission		-13 936		-13 936
Utdelning till preferensaktieägare			-14 112	-14 112
Summa transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	4 513	318 014	-13 048	309 479
Utgående balans per 31 december 2013	16 113	445 830	439 370	901 313

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Not	2013	2012
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Driftsnetto		40 084	37 355
Administrationskostnader		-33 696	-14 972
Ränteintäkter		761	537
Räntekostnader		-23 659	-141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	15 912	2 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-598	25 089
<i>Förändringar i rörelsekapital:</i>			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		38 233	-37 033
Förändring av rörelseskulder (ökning +/minskning -)		-21 726	23 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 909	11 601
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av fastigheter		-872 068	-393 246
Avyttring av fastigheter			165 947
Investeringar i befintliga fastigheter		-42 767	
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-316	-1 226
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 356	-230
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-916 507	-228 755
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Likvid från emission av aktier		336 463	
Transaktionskostnader i samband med emission		-13 931	
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner		1 064	257
Upptagna lån		657 925	385 501
Amortering av lån		-8 485	-123 154
Utdelning till preferensaktieägare		-4 704	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		968 332	262 604
Ökning av likvida medel		67 734	45 450
Likvida medel vid årets början		63 623	18 173
Likvida medel vid årets slut		131 357	63 623

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning	6	2 056	1 415
Kostnader	6, 7, 8, 9, 10, 11	-18	-8 305
Bruttoresultat		2 038	-6 890
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8, 9, 10, 11	-21 322	-13 788
Övriga rörelsekostnader	6, 7, 8, 9, 10, 11	-7 811	-1 238
Rörelseresultat		-27 095	-21 916
Finansiella intäkter	12	14 259	3 300
Finansiella kostnader	12	-6 405	-139
Finansnetto		7 854	3 161
Resultat före skatt		-19 241	-18 755
Inkomstskatt			
Årets resultat		-19 241	-18 755

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	Not	2013	2012
Årets resultat		-19 241	-18 755
Övrigt totalresultat:			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen			
Summa totalresultat för året		-19 241	-18 755

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		5 917	5 917
Inventarier	15	665	397
		6 583	6 314
Immateriella anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	17		5 990
		0	5 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterföretag	18	7 740	450
Fordringar hos koncernföretag		344 872	
		352 612	450
Summa anläggningstillgångar		359 195	12 754
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Korfristiga fordringar			
Andelar i bostadsrättsföreningar	19, 25	15 350	33 419
Kundfordringar	20, 25	422	348
Fordringar hos koncernföretag		1 543	47 123
Skattefordran			247
Övriga fordringar	21, 25	6 006	2 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 658	429
Summa kortfristiga fordringar		26 979	84 017
Likvida medel			
Kassa och bank		43 982	31 148
Summa omsättningstillgångar		70 961	115 165
SUMMA TILLGÅNGAR		430 156	127 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	16 113	11 600
Överkursfond		445 315	127 301
Balanserad förlust		-46 973	-14 812
Årets resultat		-19 241	-18 755
Summa eget kapital		395 214	105 334
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	25	1 010	814
Kortfristig räntebärande skuld	23, 25	9 075	16 186
Skulder till koncernföretag	25	3 668	3 664
Övriga skulder	21	9 699	349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22, 25	11 491	1 572
Summa kortfristiga skulder		34 943	22 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		430 156	127 919
Ställda säkerheter	24	9 075	16 186
Ansvarsförbindelser	24	1 259 927	165 000

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2012	11 600	127 301	-14 812	124 089
Årets resultat			-18 755	-18 755
Ingående balans per 1 januari 2013	11 600	127 301	-33 567	105 334
Årets resultat			-19 241	-19 241
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner			706	706
Nyemission	4 513	331 950		336 463
Transaktionskostnader i samband med nyemission		-13 936		-13 936
Utdelning till preferensaktieägare			-14 112	-14 112
Utgående balans per 31 december 2013	16 113	445 315	-66 214	395 214

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Tkr	Not	2013	2012
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		-27 095	-21 916
Erhållen ränta		530	228
Erlagd ränta		-401	-139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	6 952	830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-20 014	-20 997
<i>Förändringar i rörelsekapital:</i>			
Förändring av rörelsefordringar		13 617	34 317
Förändring av rörelseskulder		7 636	3 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 239	16 355
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av exploateringsfastigheter		-25	-10
Förvärv aktier i dotterbolag		-100	
Förändring utlåning koncernbolag		-299 292	
Förändring av materiella anläggningstillgångar		-411	-210
Förändring av immateriella anläggningstillgångar			-1 226
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-299 828	-1 446
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Likvid från emission av stamaktier		336 463	
Transaktionskostnader i samband med emission		-13 931	
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner		706	
Upptagna lån			19 288
Amortering av lån		-7 111	-9 027
Utdelning till preferensaktieägare		-4 704	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		311 423	10 261
Förändring likvida medel		12 834	25 170
Likvida medel vid årets början		31 148	5 978
Likvida medel vid årets slut		43 982	31 148

Noter

Not 1 Allmän information

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Krossverksgatan 7 b, Limhamn. Företaget är noterat på NASDAQ OMX Stockholm.

Not 2 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Victoria Park AB-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, International Financial Reporting Standards (IFRS). Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

ÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPLYSNINGAR

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Nedan anges de standarder som koncernen tillämpar för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 och som har väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter:

I IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter" har införts ändringar avseende övrigt totalresultat. Den mest väsentliga förändringen i den ändrade IAS 1 är kravet att de poster som redovisas i "övrigt totalresultat" ska presenteras fördelat på två grupper. Fördelningen baseras på om posterna kan komma att omklassificeras till resultaträkningen eller ej.

IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" syftar till att värderingar till verkligt värde ska bli mer konsekventa och mindre komplex genom att standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärderingar och tillhörande upplysningar.

Standarden ger vägledning till verkligt värdevärderingar för alla slag av tillgångar och skulder, finansiella som icke-finansiella. Kraven utökar inte tillämpningsområdet för när verkligt värde ska tillämpas men tillhandahåller vägledning kring hur det ska tillämpas där andra IFRS redan kräver eller tillåter värdering till verkligt värde.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2013 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 9 "Financial instruments" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. IFRS 9 gavs ut i november 2010 för finansiella tillgångar och i oktober 2011 för finansiella skulder och ersätter de delar i IAS 39 som är relaterat till klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i två olika kategorier; värdering till verkligt värde eller värdering till upplupet anskaffningsvärde. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån företagets affärsmodell samt karaktäristiska egenskaper i de avtalsenliga kassaflödena. För finansiella skulder sker inga stora förändringar jämfört med IAS 39. Den största förändringen avser skulder som är identifierade till verkligt värde. För dessa gäller att den del av verkligt värdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken ska redovisas i övrigt totalresultat istället för resultatet såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna. Koncernen kommer att utvärdera effekterna av de återstående faserna avseende IFRS 9 när de

är slutförda av IASB. IFRS 12 träder ikraft den 1 januari 2014 och kan komma att ställa ytterligare krav på upplysningar om dotterföretag och andra innehav.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – dvs förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Om rörelseförvärvet genomförs i flera steg omvärderas de tidigare eget kapitalandelarna i det förvärvade företaget till dess verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Eventuellt uppkommen vinst eller förlust till följd av omvärderingen redovisas i resultatet.

Förvärv kan också klassificeras som tillgångsförvärv, vilket bedöms vid varje enskilt förvärv. För att klassificera förvärvet som tillgångsförvärv är syftet främst att förvärva ett bolags fastigheter där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration saknas eller är av underordnad betydelse för förvärvet. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att det är tillgångsförvärv.

Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mot koncernföretag elimineras.

SEGMENTRAPPORTERING

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av

rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Koncernen har utestående personaloptioner, som regleras med egetkapitalinstrument. För detaljerade beskrivningar av programmen hänvisas till Not 14. Personaloptionerna har sålts till marknads-mässigt värde varför ingen kostnad har påverkat resultaträkningen.

TECKNINGSOPTIONER

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Även fastigheter under uppförande, exploateringsfastigheter, hänförs till denna kategori. Vid förvärv där avsikten är att förvärva ett bolags fastigheter och bolagets eventuella organisation är av underordnad betydelse betraktas det som ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkligt värde baseras på värdering för varje enskild fastighet. För att säkerställa värderingen inhämtas, minst en gång per år, externa värderingar från anlitade värderare. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter redovisas som orealiserade värdeförändringar i rapport över totalresultatet. Värderingarna

fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3.

Försäljningar och inköp av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen. Vinst eller förlust i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas bland som övriga rörelseintäkter eller övriga rörelsekostnader och beräknas som skillnaden mellan erhållet vederlag för den försålda förvaltningsfastigheten med avdrag för direkt till avyttringen hänförliga utgifter och det redovisade värdet på förvaltningsfastigheten.

Avskrivningsprinciper:	% -sats
Värdehöjande åtgärder:	10%
Underhåll:	1-10%

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.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod eller immateriella tillgångar som inte är färdiga för användning, skrivs inte av utan provas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernen har två kategorier av finansiella tillgångar: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet, samt kund- och hyresfordringar.

Kundfordringar och hyresfordringar

Kundfordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningsströmmar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas till det värde varmed de förväntas återbetalas, med avdrag för osäkra fordringar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. För kundfordringar och hyresfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning.

Derivatinstrument

Koncernens derivatinstrument utgörs av räntetak och ränteswap. Dessa är upptagna för att täcka risker för ränteförändringar under befintliga krediters löptid. Derivaten redovisas till verkligt värde där förändringen redovisas i resultaträkningen.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, och banktillgodohavanden.

EGET KAPITAL

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner redovisas också som eget kapital. Koncernen har utgivit 940 860 preferensaktier med årlig utdelning om 20kr/aktie. Utdelning beslutas årligen av ordinarie årsstämma.

LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare. Leverantörsskulder redovisas löpande till sina upplupna anskaffningsvärden.

UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiveringsbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner för ersättningar efter avslutad anställning. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Det förmånsbestämda åtagandet tryggas genom en försäkring i Alecta. Denna redovisas dock som en avgiftsbestämd plan i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering mot bakgrund av att information som gör det möjligt att redovisa planen som förmånsbestämd ej finns tillgänglig. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129).

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas. Om tidsvärdet är väsentligt ska den framtida betalningen nuvärdesberäknas. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

INTÄKTSREDOVISNING

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett

tillförlitligt sätt och det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget. Hyresintäkter periodiseras över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från verksamhetens projektutveckling redovisas vid byggnationens färdigställande. Intäkter från serviceverksamheten redovisas i den period som intäkten avser.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom resultat som är hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden. Resultat per aktie efter utspädning är beräknat genom att årets resultat (justerat för belopp efter skatt för utdelning på preferensaktier) divideras med genomsnittligt antal utestående stamaktier justerat för effekterna av alla potentiella stamaktier som ger upphov till utspädningseffekt.

LEASING

Koncernen leasar vissa materiella anläggningstillgångar. Dessa redovisas som operationell leasing då en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

UTDELNINGAR

Utdelning till moderbolagets stamaktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras jämfört med redovisning enligt IFRS. Följande skillnader finns mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper: Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Moderbolaget redovisar aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets akutgrupp d v s de redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Moderbolaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

Not 3 Finansiell riskhantering

FINANSIELLA RISKFAKTORER

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att av- vika, såväl positivt som negativt. 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. Riskhan- teringen sköts av ekonomifunktionen enligt en skriftlig finanspolicy som fastställts av styrelsen.

MARKNADSRISK

Ränterisk

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för koncernen. Rän- tekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutets marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Victoria Parks genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2013 var 3,3 procent. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Victoria Park har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Victoria Parks räntekostnader. Om de räntenivåer som koncernen betalar ökar utan möjlighet att höja sina intäkter i motsvarande mån skulle detta kunna ha en negativ effekt på koncernens finan- siella ställning och resultat.

Koncernen utvärderar löpande sin exponering för ränterisk. Olika scenarier simuleras, varvid refinansiering, omsättning av befintliga positioner, alternativ finansiering och säkring beaktas. Med dessa scenarier som utgångspunkt beräknar koncernen den inverkan på resultatet som en angiven ränteändring skulle ha. Baserat på de olika scenarierna hanterar koncernen ränterisken avseende kassaflödet genom att använda ränteswappar med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswappar till fast ränta som är lägre än om upplåning skett direkt till fast ränta. Ränteswapparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller, utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast kon- traktsränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakte- rade nominella belopp.

Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2013 varit 10 baspunkter (0,1%) högre/lägre med alla andra variab- ler konstanta, hade vinsten efter skatt för räkenskapsåret varit 1 872 tkr (2012: 420 tkr) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Värdeförändringar fastigheter

Victoria Park är exponerat mot förändringar av fastighetsportföl- jens marknadsvärde. Victoria Park redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Victoria Parks fastig- heter kommer att inverka negativt på koncernens resultat. För att

upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste före- tagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värderingen av förvaltnings- fastigheter kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. Såväl företagsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader, ökade eller oförutsedda underhålls- och investeringsbehov och lägre hyresnivåer, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav och kalkylräntor, kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

Kreditrisk

Victoria Park är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger en risk för att hyresgäster inställer sina betal- ningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om hyresgäster i större utsträckning än förväntat inte alls eller först efter inkassoåt- gärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få negativa följder för Victoria Parks resultat och, i den mån det leder till ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd, för koncernens finansiella ställning. För att minimera risken för uteblivna hyre- sinbetalningar arbetar koncernen enligt en strikt policy avseende betalningsansånd, avbetalningsplaner och inkassohantering.

LIKVIDITETSRISK

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Upplåning görs vanligtvis av koncernens dotterbolag. Victoria Parks finansieringsrisker omfattar eventuella ökade kostnader för, och eventuella förseningar i sam- band med, finansieringen av verksamheten samt refinansieringen av utestående lån. Om utvecklingen avviker från koncernens planer kan det inte uteslutas att ytterligare kapital kommer att behövas och det finns en risk i att sådant kapital inte kan anskaffas på villkor som är godtagbara för Victoria Park. Om koncernen misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I koncernens låneavtal förekommer särskilda åtaganden, exem- pelvis avseende belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet och det kan inte uteslutas att ytterligare typer av åtaganden kan komma att gälla för framtida lån. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av koncernen kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetal- ning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i fastigheter, aktier och andra pantsatta tillgångar, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Om kreditgivare kräver återbetalning i förtid eller extraamortering kan koncernen tvingas skaffa annan finansiering. Det kan inte garanteras att sådan finansiering kan skaffas på villkor som är godtagbara för Victoria Park. Detta kan i så fall påverka koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Om kreditgivare kräver ändrade villkor kan kostnaderna öka och

resultatet därmed försämrats. Om kreditgivare istället realiserar sin pant och säljer pantsatta tillgångar kan koncernens verksamhet och finansiella ställning påverkas negativt.

Koncernen har som mål att sprida finansieringsrisken hos minst tre olika långivare med genomsnittlig kreditbindningstid om minst tre år. Av lånebeloppet skall koncernen räntesäkra minst 50 procent med motsvarande kreditbindningstid som krediterna löper på. Långsiktig belåningsgrad skall uppgå till högst 70 procent av fastställt marknadsvärde.

De räntebärande skulderna uppgår till 1 872 Mkr (420) varav 1 784 Mkr (404) är långfristiga. Kreditbindningstiden uppgick vid bokslutsdatum till 4,1 år med en genomsnittlig ränta om 3,3 procent.

KREDITBINDNINGSSTRUKTUR PER 2013-12-31

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

HANTERING AV KAPITAL

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

FINANSIELLA INSTRUMENT I NIVÅ 2

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så

liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar

- » Noterade marknadspriser eller mäklarnoteringar för liknande instrument.
- » Verkligt värde för ränteswappar och räntetak beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I NIVÅ 3

Följande tabell visar förändringarna för tillgångar på nivå 3 under 2013 och 2012.

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

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

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

En väsentlig post i bokslutet som påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastighetsbestånd till verk-

ligt värde. Vid värdering av verkliga värden på förvaltningsfastigheter har externa värderingar verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som Victoria Parks förvaltningsfastigheter har.

Vid förvärv görs en bedömning om det är att betrakta som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Där syftet är att förvärva ett bolags fastigheter, och dess förvaltning och administration är av underordnad betydelse, klassificeras det som ett tillgångsförvärv. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att det är tillgångsförvärv.

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

Uppskjutna skattefordringar redovisas när det är sannolikt att de kan användas gentemot redovisade uppskjutna skatteskulder eller mot genererade överskott under kommande perioder.

Not 5 Segmentinformation

Verkställande direktören utgör koncernens högste verkställande befattningshavare. Rörelsesegmenten har fastställts baserat på den information som behandlas av verkställande direktören som underlag för fördelning av resurser och utvärdering av resultat.

Koncernen har sitt säte i Sverige där all verksamhet bedrivs och alla tillgångar är belägna. Ingen kund står enskilt för någon väsentlig del av intäkterna. Någon handel mellan rörelsesegmenten sker ej.

Verkställande direktören bedömer rörelsesegmenten utifrån driftsnetto. I detta mått ingår ej försäljnings- och administrationskostnader eller övriga rörelsekostnader. Finansiella poster och skatter fördelas ej heller ut på rörelsesegmenten.

Förvaltningsverksamheten består av koncernens fastighetsbestånd i Malmö, Linköping och Markaryd. Fastigheterna i Malmö tillträdde i början av 2013 och fastigheterna i Linköping och Markaryd i augusti 2013. Således har fastigheterna påverkat koncernens resultat under del av året. Serviceverksamheten bedriver restaurang, spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet i Victoria Park. Bolagets serviceverksamhet är dimensionerad att ge service till cirka 600 boende när samtliga etapper är genomförda. Alla bolag erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift per månad. Segment projektutveckling avser verksamheten i samband med uppförande av byggnad avseende livsstilsboende i Limhamn.

Nedan redogörs för segmentens resultat och avstämning mot koncernens resultat:

Tkr	Förvaltnings- verksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling		Koncern- gemensamma poster		Koncern	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Intäkter från externa kunder	121 154		7 909	7 360		239 854	8	141	129 071	247 355
Intäkter från transaktioner med andra segment										
Summa intäkter	121 154	0	7 909	7 360	0	239 854	8	141	129 071	247 355
Kostnader	-76 966		-11 923	-11 699	-113	-198 301	15		-88 987	-210 000
Driftsnetto	44 188	0	-4 014	-4 339	-113	41 553	23	141	40 084	37 355
Försäljnings- och administrationskostnader							-25 732	-13 742	-25 732	-13 742
Övriga rörelsekostnader							-7 964	-1 230	-7 964	-1 230
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	504 179	48 581							504 179	48 581
Rörelseresultat	548 367	48 581	-4 014	-4 339	-113	41 553	-33 673	-14 831	510 567	70 964
Finansiella intäkter							761	537	761	537
Finansiella kostnader							-23 659	-141	-23 659	-141
Orealiserad värdeförändringar derivat							12 104	-644	12 104	-644
Realiserade värdeförändringar derivat							-10 841		-10 841	
Resultat före skatt	548 367	48 581	-4 014	-4 339	-113	41 553	-55 308	-15 079	488 932	70 716
Aktuell skatt							-1 964		-1 964	
Uppskjuten skatt	-110 919	-10 688					43 188	142	-67 731	-10 546
Årets resultat	437 448	37 893	-4 014	-4 339	-113	41 553	-14 084	-14 937	419 237	60 170

TILLGÅNGAR FÖRDELAT PER SEGMENT

Tkr	Förvaltnings- verksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling		Koncern- gemensamma poster		Koncern	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	2 993 225	540 841							2 993 225	540 841
Övriga anläggningstillgångar							15 062	9 014	15 062	9 014
Omsättningstillgångar					15 350	33 419	159 663	114 337	175 013	147 756
Summa tillgångar	2 993 225	540 841	0	0	15 350	33 419	174 725	123 351	3 183 300	697 611

SPECIFIKATION AV VÄSENTLIGA INTÄKTSPOSTER

Tkr	Förvaltnings- verksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling		Koncern- gemensamma poster		Koncern	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	121 154								121 154	
Intäkter avseende nyproduktion						239 854				239 854
Serviceintäkter			7 909	7 360					7 909	7 360
Övrigt							8	141	8	141
Summa intäkter	121 154	0	7 909	7 360	0	239 854	8	141	129 071	247 355

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 2 048 Tkr (1 670) avseende arvoden och kostnader. I övrigt förekommer inte inköp och försäljning mellan koncernföretag. Alla koncerninterna mellanhanden, intäkter, kostnader, vinster eller förluster som uppkommer i transaktioner mellan företag som omfattas av koncernredovisningen elimineras i sin helhet.

Not 7 Kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Taxebundna kostnader	51 976			
Underhållskostnader	17 347			
Fastighetsskatt	3 755			
Projektutvecklingskostnader		198 301		8 305
Kostnader för serviceverksamheten	11 923	11 699		
Övriga kostnader	3 986		18	
Summa	88 987	210 000	18	8 305

Not 8 Anställda och personalkostnader

Antal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Medelantalet anställda	55	18	11	7
varav kvinnor	22	13	5	4

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2013	2012
Kvinnor		1
Män	6	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2013	2012
Kvinnor		
Män	3	2

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONER

Löner och andra ersättningar, Tkr	2013	2012	2013	2012
Styrelsen och verkställande direktören	1 858	2 583	1 858	2 583
Övriga anställda	17 262	6 352	4 415	3 114
	19 120	8 935	6 273	5 697

Sociala kostnader	2013	2012	2013	2012
Styrelsen och verkställande direktören	583	370	583	370
Övriga anställda	5 233	1 930	1 447	1 024
	5 816	2 300	2 030	1 394

Pensionskostnader	2013	2012	2013	2012
Styrelsen och verkställande direktören	424	167	424	167
Övriga anställda	1 358	614	852	486
	1 782	781	1 276	653

**ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN,
VD SAMT LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Ersättning utgår endast till externa styrelseledamöter. På årsstämman i april 2013 beslutades att ersättningen skulle uppgå till maximalt 400 Tkr (400), varav 100 Tkr (100) utgår till styrelsens ordförande. Totalt utbetalda arvoden under 2013 uppgår till 309 Tkr (400). För företagsledningen tillämpas marknadsmässiga villkor för lön och andra anställningsförmåner. Endast fast lön utgår till företagsledningen.

**SPECIFIKATION AV LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR
TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Tkr	2013-01-01-2013-12-31				Totalt
	Grundlön/ arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	
Bo Forsén, styrelsens ordförande	100				100
Christer Jönsson, ledamot (frånträtt 2012)	9				9
Mats Leifland, ledamot (frånträtt 2012)	9				9
Sten Libell, ledamot	50				50
Anders Petersson, ledamot	50				50
Peter Strand, verkställande direktör (tillträtt 2013), ledamot	522		11	146	679
Pia Andersson, ledamot (frånträtt 2013)	43				43
Luciano Astudillo (tillträtt 2013)					
Christian Hahne (tillträtt 2013)					
Greg Dingizian, verkställande direktör (frånträtt 2013), ledamot	1 218		113	334	1 665
Övriga ledande befattningshavare (2 personer)	1 578		108	408	2 094
SUMMA	3 578	0	232	888	4 698

Tkr	2012-01-01-2012-12-31				
	Grundlön/ arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	Totalt
Bo Forsén, styrelsens ordförande	100				100
Christer Jönsson, ledamot (frånträtt 2012)	50				50
Mats Leifland, ledamot (frånträtt 2012)	50				50
Sten Libell, ledamot	50				50
Gun-Britt Mårtensson, ledamot (frånträtt 2012)	50				50
Anders Petersson, ledamot	50				50
Peter Strand, verkställande direktör (tillträtt 2013), ledamot	50				50
Greg Dingizian, verkställande direktör (frånträtt 2013), ledamot	773		39	167	979
Stefan Andersson, verkställande direktör (frånträtt 2012)	1 411				1 411
Övriga ledande befattningshavare (2 personer)	628		66	120	814
SUMMA	3 212	0	105	287	3 604

PENSIONER

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 660 Tkr (93). Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner.

VD samt ekonomichef har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser än att avsätta ett månadsbelopp motsvarande 35 procent av månadslön respektive 5 000 kr till en tjänstepensionsförsäkring.

UPPSÄGNINGSTID/AVGÅNGSVEDERLAG

Nuvarande VD har sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Ekonomichef har från bolagets sida sex månader och från egen del tre månaders uppsägningstid.

INCITAMENTSPROGRAM

Bolaget har två separata program för teckningsoptioner. Under juni 2012 erbjöds koncernledning och ledande befattningshavare att förvärva teckningsoptioner vilket ger rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier i december 2014. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. I värderingsmodellen fastställdes värdet på den underliggande aktien till 4,20 kr med volatilitet på 30 procent, riskfri ränta om 0,9 procent och en teckningskurs om 6,70 kr. Totalt antal teckningsoptioner beslutat av extrastämman den 27 juni 2012 uppgick till 1 500 000 stycken. Per bokslutsdag var samtliga 1 500 000 stycken optioner tecknade.

För det andra programmet erbjöds och tecknade bolagets nuvarande verkställande direktör att förvärva 1 000 000 stycken teckningsoptioner, vilket ger rätt att kontant teckna aktier i mars 2016. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. I värderingsmodellen fastställdes värdet på den underliggande aktien till 13,06 kr med volatilitet på 27 procent, riskfri ränta om 1,27 procent och teckningskurs om 19,60 kr.

Not 9 Försäljnings- och administrationskostnader samt övriga rörelsekostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Försäljnings- och administrationskostnader</i>				
Av- och nedskrivningar (not 15 och not 17)	787	830	787	830
Kostnader för ersättningar till anställda (not 8)	11 072	6 706	10 348	6 330
Marknadsföringskostnader	4 167	2 484	1 483	2 416
Övriga kostnader	9 705	3 722	8 704	4 213
Summa	25 732	13 742	21 322	13 788

Tkr	2013	2012	2013	2012
<i>Övriga rörelsekostnader</i>				
Kostnader för hyrd lokal	1 254		1 254	
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar	6 610		6 478	
Övriga kostnader	100	1 230	80	1 238
Summa	7 964	1 230	7 811	1 238

Not 10 Ersättning till revisorerna

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	501	329	399	436
Revisionstjänster utöver revisionsuppdrag	135		135	
Skatterådgivning	428	70	428	70
Övriga tjänster	576	127	545	178
Summa	1 640	526	1 507	684
Övriga				
Övriga tjänster - PWC	71		71	
Summa	71	0	71	0

Ovan redovisas arvoden och ersättningar till revisorer som kostnadsförts under året. Ersättning för konsultationer redovisas i de fall samma revisionsbyrå innehar revisionsuppdraget i det enskilda bolaget. Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Med revisionsuppdrag utöver revisionsuppdrag avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som skall utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisionsuppdraget och som skall utmyнна i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än uppdragsgivaren. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

Not 11 Leasing

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

Koncernen har ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning. Dessa avser främst personbilar och kontorsmaskiner. Finansiella leasingavtal förekommer inte i koncernen.

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASEGIVARE

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

Framtida minimiinsatningar avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Tkr	2013-12-31	2012-12-31
Mindre än 3 månader	51 409	
3 månader - 1 år	306	
1 - 5 år	6 465	
Mer än 5 år	93 578	
Summa	151 758	0

Per den 31 december 2013 ingår inga framtida leasingintäkter för Äspinge Fastighets AB, Tornet V 21 AB samt Tornet Fastigheter Södra AB, eftersom koncernen tillträder dessa bolag först den 30 april 2014.

Koncernen redovisar inga framtida leasingintäkter per den 31 december 2012, eftersom inga fastigheter hade tillträtts under 2012.

Not 12 Resultat från finansiella poster

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkter externa	760	537	530	228
Ränteintäkter dotterbolag			4 754	
Erhållna koncernbidrag			8 975	3 072
Summa finansiella intäkter	760	537	14 259	3 300
Räntekostnader externa	-23 659	-141	-401	-139
Räntekostnader dotterbolag			-4	
Lämnade koncernbidrag			-6 000	
Summa finansiella kostnader	-23 659	-141	-6 405	-139

Not 13 Skatter

Koncernen, Tkr	2013	2012
Aktuell skatt		
Årets skattekostnad	-1 974	
Skatt hänförlig till tidigare år	10	
Uppskjuten skatt		
Finansiella instrument	-278	142
Underskottsavdrag	43 556	
Skillnad mellan redovisningsmässigt och skattemässigt värde på fastigheter	-111 009	-10 688
Summa inkomstskatt	-69 696	-10 546

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats i de konsoliderade koncernföretagen enligt följande:

Tkr	2013	2012
Resultat före skatt	488 932	70 716
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 22,0% (26,3%)	-107 565	-18 598
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	3	13 100
Ej avdragsgilla kostnader	-851	-1 951
Ej aktiverade underskottsavdrag		-5 158
Aktiverade underskottsavdrag	38 716	
Omvärdering av uppskjuten skatt - förändring i den svenska skattesatsen*		2 061
Skattekostnad	-69 696	-10 546

* Skattesatsen för bolagsskatt i Sverige ändrades den 1 januari 2013 från 26,3 procent till 22 procent

Ingen skatt avser komponenter i övrigt totalresultat eller har redovisats i eget kapital.

Fördelning av uppskjuten skatteskuld, Tkr	2013-12-31	2012-12-31
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	121 697	10 688
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	136	-142
Förändring underskottsavdrag	-43 556	
Summa	78 278	10 546

Förändring av uppskjuten skatteskuld, Tkr	2013-12-31	2012-12-31
Ingående värde uppskjuten skatt	-10 546	
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-67 731	-10 546
Utgående värde uppskjuten skatt	-78 278	-10 546

I koncernen finns ej utnyttjade skattemässiga underskott på 197 980 Tkr (136 796) per den 31 december. Av dessa är 43 085 Tkr spärrade i 5 år. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdragen har värderats till 43 556 Tkr (0) då de bedöms kunna utnyttjas inom överskådlig framtid. Underskotten har ingen fastställd förfallotid.

Not 14 Resultat per aktie/aktiekapital

AKTIENS FÖRÄNDRING SEDAN BOLAGET BILDADES

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Antal stamaktier, st	Antal preferensaktier, 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		99 000
2007 - aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000		900 000
2007 - sept	Split 32:10		1 000 000	2 200 000		2 200 000
2007 - sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662		14 122 662
2007 - sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333		1 237 333
2010 - mars	Nyemission	5 799 998	11 599 996	18 559 995		18 559 995
2012-12-31			11 599 996	37 119 990	0	37 119 990
2013 - juli	Nyemission	4 512 769	16 112 765	13 500 000	940 860	14 440 860
2013-12-31			16 112 765	50 619 990	940 860	51 560 850

Aktiekapitalet, om 16 113 Tkr (11 599), är fördelat på 51 560 850 (37 119 990) st aktier varav 50 619 990 (37 119 990) stamaktier och 940 860 (0) preferensaktier. Kvotvärde per aktie är 0,31 kr. Stamaktierna berättigar till en röst och preferensaktierna till en tiondels röst. Preferensaktierna medför vidare företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20 kr per aktie och år. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Vid Bolagets upplösning har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier

till ett belopp motsvarande 130 procent av den teckningskurs som tillämpades första gången preferensaktierna gavs ut, med tillägg för eventuellt inestående belopp per preferensaktie. Preferensaktie ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Enligt bolagsordningen kan aktiekapitalet vara som högst 37 500 Tkr fördelat på 120 000 000 aktier. Victoria Park AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. Bolagets aktier noterades på NASDAQ OMX Stockholm den 9 december 2013.

Genomsnittligt antal utestående aktier	43 091 144
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	43 557 959
Årets resultat, Tkr	419 237
Justering avseende ränta för preferensaktier, Tkr	-9 409
Justerat resultat, Tkr	409 828
Resultat per aktie, kr	9,5
Resultat per aktie efter utspädning, kr	9,4

VÄGT GENOMSNISSLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER FÖRE UTSPÄDNING OCH EFTER UTSPÄDNING:

	2013	2012
Totalt antal aktier före utspädning vid årets början	37 119 990	37 119 990
Nyemission	13 500 000	
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	43 091 144	37 119 990
Effekt av teckningsoptioner	466 815	
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	43 557 959	37 119 990

Effekt av teckningsoptioner under perioden uppgår till 466 815 stamaktier. Genomsnittlig aktiekurs under perioden uppgick till 9,73 kr vilket är högre än koncernens första teckningsoptionsprogram, där strike-nivå är satt till 6,70 kr. Antal aktier som ger upphov till utspädning, 466 815 st, är skillnaden mellan totalt antal teckningsoptioner och antal aktier till genomsnittligt aktiekurs under perioden.

Not 15 Inventarier

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 944	8 714	1 420	1 210
Årets anskaffningar	776	230	436	210
Årets övertag i samband med fastighetsförvärv	8 199			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 919	8 944	1 856	1 420
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 066	-4 566	-1 023	-868
Årets avskrivningar	-1 762	-1 500	-168	-155
Årets övertag i samband med fastighetsförvärv	-6 488			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 316	-6 066	-1 191	-1 023
Utgående bokfört värde	3 603	2 878	665	397

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Förändring av redovisat värde, Tkr	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsbestånd 1 januari	540 841	264 788
Investeringar i befintliga fastigheter	42 767	
Förvärv	1 905 438	393 245
Försäljningar*		-165 773
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	504 179	48 581
Fastighetsbestånd 31 december	2 993 225	540 841
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 832 527	367 127
Mark	665 119	121 119
varav mark tomträtter	344 563	
Summa	2 497 646	488 246

* Under 2012 avkonsoliderades Brf Allén ur koncernen.

Koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs främst av bostadsfastigheter i tillväxtorter i södra Sverige. Merparten av fastigheterna är belägna i miljonprogramråden och är uppförda på 60- och 70-talet. Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av auktoriserade värderare för att säkerställa och bekräfta koncernens bokförda värden.

Marknadsvärde avseende koncernens fastigheter redovisas enligt verkligt värde. Definitionen av verkligt värde är det bedömda belopp som en fastighet skulle realiserars för vid en transaktion en specifik värdetidpunkt. Transaktionsscenariot innefattar två parter som oberoende av varandra och utan tvång agerar på en fri och öppen marknad. Scenariot innefattar också ett ömsesidigt intresse parterna emellan att transaktionen ska genomföras och fastigheterna ska ha bjudits ut på marknaden genom sedvanlig marknadsföring.

Victoria Park har anlitat externa fastighetsvärderare för att bedöma marknadsvärdet för koncernens kontrollerade fastigheter. Fastighetsvärderingarna har utförts av Savills Sweden, Bryggan Fastighetsekonomi och Forum Fastighetsekonomi. Värderingsmännen har varit auktoriserade genom Samhällsbyggarna och/eller Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS). Fastigheterna har i regel vär-

derats genom diskonterat beräknat nuvärde där beräknat framtida driftsnetto under en femårs period med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Om det på grund av kontraktslängd varit befogat att förlänga kalkylperioden har detta genomförts.

Utgångspunkterna för samtliga värderingskalkyler har utgjorts av faktiska hyresintäkter och hyresnivåer vid värderingstillfället. Drift och underhållskostnaderna har baserats på en sammanvägning av historiska utfall, budgeterade kostnader och beräknade normaliserade kostnader. Utgående kostnader avseende fastighetsskatt och tomträtt har använts. Aktuell ekonomisk vakanssituation har beaktats.

Värderingsmännen har gjort marknadsantaganden utifrån deras expertis vad bl a avser framtida hyresutveckling, långsiktig ekonomisk vakansgrad, kostnadsutveckling, direktavkastningskrav. I värderingarna varierar långsiktig hyresutveckling mellan 1,25 och 2,00 procent långsiktig ekonomisk vakansgrad mellan 0,90 och 7,70 procent. Kostnadsutvecklingen har av värderarna långsiktigt antagits vara 2,00-2,50 procent. De åsatta direktavkastningskraven återfinns i intervallet 4,25-7,00 procent.

Not 17 Konzeptutveckling

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 151	6 925	7 968	6 742
Årets investeringar	312	1 226	312	1 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 463	8 151	8 280	7 968
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 015	-1 321	-1 978	-1 302
Årets avskrivningar	-633	-694	-619	-676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 648	-2 015	-2 597	-1 978
Ingående ackumulerade nedskrivningar				
Årets nedskrivningar	-5 815		-5 683	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 815	0	-5 683	0
Utgående bokfört värde	0	6 136	0	5 990

Not 18 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 578	7 528
Förvärv under året	7 290	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 868	7 578
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 128	-7 128
Årets nedskrivningar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 128	-7 128
Utgående bokfört värde	7 740	450

	Kapital- andel i %	Antal andelar	Bokfört värde	Org.nr.	Säte
Victoria Park Bygg och Projekt AB	100%	1 000	100	556728-8666	Malmö
Fastighetsbolaget VP AB	100%	1 000	100	556728-8674	Malmö
Victoria Park Förvaltning AB	100%	1 000	100	556773-2051	Malmö
Victoria Park Herrgården AB	100%	500	50	556909-4484	Malmö
Victoria Park Service AB	100%	1 000	100	556728-8682	Malmö
Victoria Park Nygård AB	100%	100 000	100	556928-1826	Malmö
Äspinge Fastighets AB	100%	5 000	144	556506-5314	Malmö
Tornet V 21 AB	100%	1 000	2 732	556746-8813	Stockholm
Tornet Fastigheter Södra AB	100%	1 000	4 314	556636-3445	Malmö
Summa			7 740		

Victoria Park-koncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 24 bolag, vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Not 19 Andelar i bostadsrättsföreningar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående värde	33 419	19 000	33 419	19 000
Årets anskaffningar	2 600	35 390	2 600	35 390
Årets avyttringar	-19 875	-18 951	-19 875	-18 951
Årets nedskrivning	-794	-2 020	-794	-2 020
Utgående värde osålda lägenheter	15 350	33 419	15 350	33 419

Not 20 Kund- och hyresfordringar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kund- och hyresfordringar	886	21 908	422	348
Summa	886	21 908	422	348
<i>Kreditexponering:</i>				
Kund- och hyresfordringar ej förfallna eller nedskrivna	488	21 864	422	346
Kund- och hyresfordringar förfallna men ej nedskrivna	399	44		2
Kund- och hyresfordringar nedskrivna	2 721	336		
Reserv för osäkra fordringar	-2 721	-336		
Summa	886	21 908	422	348

Koncernens resultat har belastats med 1 266 Tkr (303) i förluster på grund av nedskrivna kund- och hyresfordringar.

Det bedöms inte finnas någon väsentlig kreditrisk i förfallna men ej nedskrivna fordringar.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<i>Förfallotid för förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar:</i>				
Mindre än 1 månad	399			
1-3 månader		42		
Mer än 3 månader		2		2
Summa	399	44	0	2

Antalet kunder - främst hyresgäster - är omfattande, och varje kund står individuellt för en liten del av intäkterna. Därför görs ingen uppföljning över koncernens 10 största kunder.

Alla fordringar är i svenska kronor.

Not 21 Övriga fordringar och skulder

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran	894	765	692	464
Fordran bostadsrättsinnehavare	5 235		5 235	
Övriga fordringar	16 615	3 064	79	1 987
Summa	22 744	3 829	6 006	2 451
<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld	335	215		216
Ej utbetald utdelning preferensaktier	9 409		9 409	
Skulder till säljarbolag vid köp av Fastighets AB Ostbricken och AB Markarydsbostäder	4 741			
Övriga skulder	8 065	198	290	133
Summa	22 550	413	9 699	349

Not 22 Periodiseringsposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
Överfakturerad entreprenad som koncernen har bestridit		23 168		
Förutbetalda hyreskostnader	1 204	1 809	746	51
Upplupna ränteintäkter koncerninterna			2 513	
Övriga förutbetalda kostnader	3 472		398	378
Summa	4 676	24 977	3 658	429
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Projektkostnader	7 715	19 790		
Personalrelaterade kostnader	3 552	1 485	1 645	1 247
Förvärvskostnader	8 336		8 336	
Upplupna räntekostnader	6 150			
Förutbetalda hyresintäkter	13 000			
Övriga upplupna kostnader	22 431	16 849	1 510	325
Summa	61 184	38 124	11 491	1 572

Not 23 Upplåning

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>				
Långfristig räntebärande skuld till bank	1 783 549	403 500		
Summa	1 783 549	403 500	0	0
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>				
Kortfristiga bankskulder	15 915	16 187	9 075	16 186
Revers	60 000			
Kortfristig del av långfristigt lån	12 746			
Summa	88 661	16 187	9 075	16 186

Den långfristiga skulden avser i huvudsak belåning kopplad till koncernens fastighetsbestånd. De långfristiga skulderna är säkerställda genom pantbrev, jämför not 24.

KREDITBINDNINGSSTRUKTUR PER 2013-12-31

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

ICKE RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Tkr	Koncernen	
	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristiga icke räntebärande skulder	219 961	
Summa	219 961	0

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

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
<i>Ställda säkerheter</i>				
Pantbrev i fastigheter	2 028 655	441 687		
Andelar i Brf			9 075	16 186
Summa	2 028 655	441 687	9 075	16 186
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	22 000	22 000		
Borgensåtagande			1 259 975	165 000
Summa	22 000	22 000	1 259 975	165 000

Not 25 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Nedan återges redovisade värden avseende finansiella instrument, förutom kassa och bank, fördelat per värderingskategori.

Koncernen, Tkr	Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde via resultatet		Låne- och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas		Övriga skulder	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<i>Finansiella tillgångar</i>								
Andelar i Bostadsrättsföreningar					15 350	33 419		
Kundfordringar			886	21 908				
Derivatinstrument	11 460							
Övriga fordringar			24 053	27 185				
Summa finansiella tillgångar	11 460	0	24 939	49 093	15 350	33 419	0	0
<i>Finansiella skulder</i>								
Räntebärande skulder							1 872 210	419 687
Leverantörsskulder							27 803	55 600
Derivatinstrument		644						
Upplupna kostnader							79 295	36 142
Summa finansiella skulder	0	644	0	0	0	0	1 979 308	511 429

Koncernen, Tkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2013	2012	2013	2012
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Andelar i Bostadsrättsföreningar	15 350	33 419	15 350	33 419
Kundfordringar	886	21 908	886	21 908
Derivatinstrument	11 460		11 460	
Övriga fordringar	24 053	27 185	24 053	27 185
Summa finansiella tillgångar	51 749	82 512	51 749	82 512
<i>Finansiella skulder</i>				
Räntebärande skulder	1 872 210	419 687	1 876 978	419 687
Leverantörsskulder	27 803	55 600	27 803	55 600
Derivatinstrument		644		644
Upplupna kostnader	79 295	36 142	79 295	36 142
Summa finansiella skulder	1 979 308	512 073	1 984 076	512 073

De redovisade värdena enligt tabellen ovan motsvarar i allt väsentligt posternas verkliga värde. Samtliga finansiella instrument värderade till verkligt värde, eller vars verkliga värde är lämnat som tilläggsupplysning i denna årsredovisning, kategoriseras inom verkligt värde hierarkin som beskrivs nedan. Denna är baserad på nivåer utifrån graden av indata som är väsentlig vid verkligt värdevärdering.

Nivå 1 - är indata baserad på ojusterade noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 - är andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1 och som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden.

Nivå 3 - är icke observerbara indata för tillgången eller skulden.

FINANSIELLA SKULDER

Tabellen nedan visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena.

Koncernen 2013-12-31, Tkr	<3 mån	3 mån - 1 år	1-2 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	19 125	132 298	114 839	1 821 772		2 088 034
Leverantörsskulder	27 803					27 803
Derivat	115	345	461	1 382	1 957	4 260
Upplupna kostnader	79 295					79 295
Summa	126 338	132 643	115 300	1 823 154	1 957	2 199 392

Koncernen 2012-12-31, Tkr	<3 mån	3 mån - 1 år	1-2 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	3 952	12 894	34 793	95 358	355 270	502 267
Leverantörsskulder	55 600					55 600
Upplupna kostnader	36 142					36 142
Summa	95 694	12 894	34 793	95 358	355 270	594 009

Not 26 Närstående

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner till styrelse och företagsledning se not 8. 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.

Not 27 Poster som inte ingår i kassaflödet

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Av/nedskrivning immateriella tillgångar	5 661	694	5 990	676
Avskrivning materiella tillgångar	1 753	1 500	168	154
Kundförluster	1 883			
Upplupna räntor	6 150			
Övrigt	465	116	794	
Summa	15 912	2 310	6 952	830

Not 28 Händelser efter rapportperiodens slut

- » I början av januari flyttades bolagets båda aktieslag upp till NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.
- » Den 29 januari 2014 avhölls en extra bolagsstämma som beslutade bland annat om ett bemyndigande för styrelsen att genomföra en nyemission. Den 12 februari 2014 beslutade bolagets styrelse, med stöd av ovannämnda bemyndigande, att genomföra dels en nyemission, med företrädesrätt för bolagets stamaktieägare, av högst 10 123 998 stamaktier till en teckningskurs om 20,50 kronor per stamaktie, dels en övertilldelningsoption i form av en riktad emission av stamaktier av högst 10 123 998 stamaktier till samma teckningskurs.
- » Intresset för teckning av stamaktier i Victoria Park var stort. Totalt tecknades 17 544 034 stamaktier, vilket innebar att Victoria Park tillfördes totalt cirka 360 Mkr före emissionskostnader.
- » Enligt aktieöverlåtelseavtalet som bolaget ingick i december 2013 avseende samtliga aktier i Tornet Fastigheter Södra AB, Tornet V21 AB och Äspinge Fastighets AB åtog säljaren sig att innan tillträdesdagen antingen åtgärda skador på en byggnad på två fastigheter i Kristianstad, förvärva fastigheterna eller förvärva det bolag som äger fastigheterna. Säljaren har i mars 2014 valt att förvärva det bolag, Fastighets AB Vase 8 & 10, som äger fastigheterna. Således ingår inte fastigheterna i ovan nämnda förvärv varvid det sammanlagda fastighetsvärdet reduceras med 60 Mkr, motsvarande det mellan parterna överenskomna marknadsvärdet på de undantagna fastigheterna. Förändringen ger en resultateffekt efter skatt på -3,9 Mkr vilket belastar resultatet i kvartal 1, 2014.
- » Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2013 att ingen utdelning lämnas för stamaktierna medan för preferensaktierna ska lämnas en utdelning med 20 kronor per aktie fördelat på fyra utbetalningar om vardera 5 kronor.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 27 mars 2014. Koncernens resultaträkning, totalresultat och rapport över finansiell ställning jämte moderbolagets resultaträkning, totalresultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 april 2014.

BO FORSÉN

Styrelsens ordförande

GREG DINGIZIAN

vice styrelseordförande

CHRISTIAN HAHNE

Styrelseledamot

STEN LIBELL

Styrelseledamot

ANDERS PETTERSSON

Styrelseledamot

LUCIANO ASTUDILLO

Styrelseledamot

PETER STRAND

VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 mars 2014

GÖRAN NECKMAR

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Victoria Park AB, org.nr 556695-0738

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Victoria Park AB för år 2013 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72-75. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 34-70.

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 en 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72-75. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Victoria Park AB för år 2013. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

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 samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72-75 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår 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. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Malmö den 27 mars 2014

Ernst & Young AB

Göran Neckmar

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Victoria Park AB (publ) är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö. Victoria Parks aktier är sedan december 2013 noterade på NASDAQ OMX Stockholm. Victoria Parks aktier har sedan november 2007 varit listade på NASDAQ OMX First North. Till grund för bolagsstyrning ligger huvudsakligen bolagsordningen, aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se.

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Victoria Parks aktiekapital uppgick per den 31 december 2013 till 16,1 Mkr fördelat på 51 560 850 aktier, varav 50 619 990 stamaktier och 940 860 preferensaktier med ett kvotvärde om 0,31 kr. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Victoria Park har under året genomfört nyemission av 13 500 000 stamaktier och 940 860 preferensaktier samt 1 000 000 teckningsoptioner.

Bolaget har två aktieägare vars innehav, eget och/eller genom närstående motsvarar mer än 10 procent av antalet röster; Greg Dingizian, samt Östersjöstiftelsen. Ytterligare information om aktier, aktiekapital och aktieägandet fördelat på de största ägarna per den 31 december 2013 finns på sidorna 8-9.

BOLAGSORDNING

Av Victoria Parks bolagsordning framgår bland annat att bolaget är publikt och att styrelsen har sitt säte i Malmö. Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, exploatera, bebygga och överlåta fastigheter, bedriva uthyrning av lägenheter, bedriva service och drift av fastigheter samt därmed jämförlig verksamhet. I övrigt regleras i bolagsordningen bestämmelser om aktiekapital, antalet aktier, aktieslag och företrädesrätt, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om årsstämman. Victoria Parks bolagsordning återfinns i sin helhet på www.victoriapark.se.

BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ.

På årsstämma beslutas bl.a. om fastställelse av resultat- och balansräkning, utdelning eller annan disposition av vinst eller förlust, ansvarsfrihet för styrelse och VD, ändring av bolagsordning, val av styrelse och revisor samt arvoden till styrelse och revisorer. Bolagsstämma ska hållas i Malmö.

Bolagets årsstämma 2013 ägde rum den 23 april i Malmö. Vid extra bolagsstämma den 24 juni 2013 beslutades bl.a. om ändring av bolagsordningen innebärande ändring av aktiekapitalgränserna samt att bolaget ska ha två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Vidare beslutades om bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier. Betalning för således emitterade aktier ska kunna ske kontant, genom kvittning eller med apportegendom eller i annat fall på villkor som avses i 2 kap. 5 § aktiebolagslagen. Antalet aktier som ska kunna ges ut ska vara begränsat på så sätt att aktiekapitalet högst ska kunna ökas med 5 000 000 kronor. Nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässiga villkor (vilket innebär att marknadsmässig emissionsrabatt får lämnas) och ska av bolaget användas som betalning vid förvärv av fastigheter eller vid förvärv av aktier eller andelar i juridiska personer vilka äger fastigheter eller för att kapitalisera bolaget inför eller efter sådana förvärv eller i övrigt kapitalisera bolaget. Styrelsen har, med stöd av bemyndigandet, fattat beslut om nyemission av 13 500 000 stamaktier och 940 860 preferensaktier.

Vid extra bolagsstämma den 30 september 2013 fattades beslut om emission av 1 000 000 teckningsoptioner till Peter Strand. Vidare beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt styrelseändring.

STYRELSE

Styrelseledamöterna utses av årsstämman och skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har sitt säte i Malmö.

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa

möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen, Kodex och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen skall som utgångspunkt utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen ska tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Dessa återfinns bl.a. i den av styrelsen beslutade VD-instruktionen.

ARBETSORDNING OCH INSTRUKTIONER

Styrelsen i Victoria Park AB fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering. Utöver det som allmänt gäller enligt bolagsordningen, aktiebolagslagen, Kodex och andra tillämpliga lagar och författningar reglerar arbetsordningen bland annat antal ordinarie och konstituerande styrelsemöten, formerna för extra möten och per capsulam möten, protokollföring, styrelsens uppgifter, beslutsordning, sammansättning och uppgifter för revisions- och ersättningsutskott, revisorernas avrapportering och ekonomisk information.

2013

På årsstämman 2013 valdes sex styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter.

Styrelsens ledamöter och bolagets revisor samt uppgifter om dessa presenteras på sidan 76 och på www.victoriapark.se. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden, Bo Forsén. Styrelsen har dessutom en vice ordförande, Greg Dingizian, som utövar styrelseordförandens uppgifter vid förfall för denne. Victoria Parks vice ordförande, Greg Dingizian, är inte oberoende av bolaget, ledningen och bolagets större ägare.

Under 2013 har styrelsen haft 14 möten varav fyra telefonmöten, ett konstituerande möte och fyra per capsulam beslut. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla minst sex ordinarie styrelsemöten årligen,

normalt i februari, mars, april, augusti, oktober och december.

Sten Libell har varit förhindrad att delta i två möten. Anders Pettersson och Christian Hahne har varit förhindrade att delta i vardera ett möte. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid samtliga möten. Bolagets revisor har närvarat vid ett styrelsemöte.

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämma. Ersättningen till styrelsen framgår på sidan 57.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott bestående av samtliga styrelseledamöter med Bo Forsén som ordförande. Utskottet, som inrättades i oktober 2013, ska bl.a. övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen, årligen utföra den utvärdering av behovet av en internrevision som det åligger styrelsen att göra, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, ansvara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, fortlopande träffa bolagets revisor eller huvudansvariga revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen samt trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget.

ERSÄTTNINGsutskott

Styrelsen har i oktober 2013 inrättat ett ersättningsutskott som består av Bo Forsén och Anders Pettersson med Bo Forsén som ordförande. Ersättningsutskottet ansvarar bl.a. för beredning och uppföljning av årsstämmans beslut i frågor om ersättningsprinciper samt ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget samt tillse att bolagets revisor senast tre veckor före årsstämman lämnar skriftligt yttrande till styrelsen om huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som gällt sedan föregående årsstämma har följts.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

Utöver den ansvarsfördelning som gäller allmänt enligt aktiebolagslagen ansvarar VD för att sköta den löpande förvaltningen i enlighet med de riktlinjer som styrelsen beslutar om. VD skall rapportera om Victoria Parks utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fast agenda. Inför styrelsemöten skall VD tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna.

Koncernledningen, som består av VD, CFO och Fastighetschef, presenteras på sidan 77 samt på www.victoriapark.se.

VALBEREDNING

Victoria Park har för avsikt att fatta beslut om inrättande av en valberedning vid årsstämman 2014.

REVISION

Bolagets årsredovisning och styrelsens och VDs förvaltning granskas av bolagets revisor som avger en revisionsberättelse för räkenskapsåret till årsstämman. Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt synpunkter på bokslutet och årsredovisningen för styrelsen och revisionsutskottet. Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen. Ernst & Young AB, med Göran Neckmar som huvudansvarig revisor, är bolagets revisor. Arvode till bolagets revisor framgår av not 10 på sidan 59.

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Som anges ovan noterades bolaget i december 2013 på NASDAQ OMX Stockholm. Bolaget har löpande genomfört anpassningar i anledning av detta och kommer att tillämpa Koden fullt ut i samband med årsstämman 2014.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk Kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Svensk Kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till internkontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investeringar skyddas. Den interna kontrollen ska vidare tillse att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god

redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att alla de krav som ställs på ett bolag vars aktier är upptagna till handel på NASDAQ OMX Stockholm efterlevs. Den interna kontrollmiljön omfattar huvudsakligen följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

KONTROLLMILJÖ

I bolagets kontrollmiljö ingår organisationsstruktur, beslutsvägar, ansvar och befogenheter, vilka är klart definierade i en rad styrdokument. Av dessa styrdokument har arbetsordning för styrelsen (inkl. rapportinstruktion avseende den finansiella rapporteringen), VD-instruktion, finanspolicy, informationspolicy samt IT- och säkerhetspolicy fastställts av styrelsen för att uppnå en väl fungerande kontrollmiljö. Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman. Härutöver finns bland annat en ekonomihandbok som dokumenterar ekonomifunktionens rutiner. Ekonomihandboken, attestinstruktion och övriga styrdokument som inte fastställs av styrelsen eller stämman, fastställs av koncernledningen.

Bolagets kontrollmiljö består av en samverkan mellan styrelse, VD, CFO och bolagets revisor samt ersättnings- och revisionsutskotten. Kontrollen sker vidare genom ekonomihandbokens fastställda rapportrutiner som bland annat innefattar månatliga finansiella rapporter till styrelsen.

RISKBEDÖMNING

I Victoria Parks verksamhet förekommer strategiska risker, operativa risker, risker relaterade till efterlevnad av lagar och regler samt risker avseende finansiell rapportering. I riskbedömningen ingår att identifiera risker som kan uppstå i verksamheten. Bedömning av strategiska risker och risker avseende finansiell rapportering utförs främst av styrelse, revisionsutskott, VD och CFO medan bedömning av övriga risker i större utsträckning även involverar bolagets övriga ledning och andra befattningshavare i koncernen. Styrelsen bedömer fortlöpande behovet av ytterligare styrdokument.

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter begränsar identifierade risker och säkerställer korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering.

Detta sker bland annat genom kontroller i enlighet med de styrdokument som nämnts ovan men även genom att koncernen

exempelvis har beprövade, ändamålsenliga och robusta IT-verktyg för uppföljning och finansiell kontroll. Revisionsutskottet och styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljningen av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom återkommande översyn av Bolagets styrdokument. Finanspolicy, arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion ses över årligen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Bolaget har en informationspolicy som syftar till att främja riktigheten i koncernens kommunikation, såväl externt som internt, och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning. Informationspolicyen har gjorts tillgänglig och är känd för berörd personal.

UPPFÖLJNING

Victoria Park följer upp efterlevnaden av bolagets styrdokument och rutiner för internkontroll. Bolagets revisionsutskott kommer återkommande att föras med rapporter från företagsledningen avseende internkontrollen.

Styrelsen uppdateras månatligen om bolagets resultat mot budget och mot senaste prognos samt om bolagets och koncernens aktuella likviditet och väsentliga händelser. Kvartalsvis erhåller styrelsen resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys och resultatprognos för innevarande år. Inför beslut om årsbokslut träffar styrelsen revisor utan att någon från ledningen är närvarande. Revisionsutskottet kommer också att träffa revisorn regelbundet. Styrelsen utvärderar årligen både sitt eget och VDs arbete.

SÄRSKILD BEDÖMNING AV BEHOVET AV INTERNREVISION

Victoria Park har inte någon internrevision. Styrelsen kommer framgent att årligen utvärdera behovet av en sådan funktion. Inför upptagande av bolagets aktier till handel på NASDAQ OMX Stockholms huvudmarknad har styrelsen gjort bedömningen att det, med hänsyn till bolagets storlek med förhållandevis få anställda och begränsat antal transaktioner, inte finns anledning att inrätta en formell internrevisionsavdelning.



Andreas Morfiadakis, CFO

Styrelse



BO FORSÉN, FÖDD 1948

Styrelsens ordförande sedan 2010 och ordförande av ersättningsutskott och revisionsutskott.

Utbildning & erfarenhet: Fil. kand. ekonomi. Tidigare VD och styrelseledamot i Wihlborgs samt vice VD i Trelleborg.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelsearbete.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Norén Fastigheter AB och Scandinavian Resort AB. Styrelseledamot i Roxtec AB, Catena AB och Cale AB.

Aktieinnehav i Victoria Park:

981 330 Stamaktier och 4 000 Preferensaktier.

Beroende/oberoende:

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.



GREG DINGIZIAN, FÖDD 1960

Vice Styrelseordförande sedan 2013. Invald i styrelsen 2006 och 2012.

Utbildning & erfarenhet: Ekonom. Tidigare VD i Victoria Park AB, Gothic AB, Meaning Green AB, Wilh. Sonesson AB (publ) och HSB Malmö ek. för., grundare av Victoria Park AB (publ) och Annehem Fastigheter AB (publ).
Huvudsaklig sysselsättning: Arbetande vice styrelseordförande Victoria Park AB.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Betting Promotion AB och FC Rosengård.

Aktieinnehav i Victoria Park:

7 184 464 Stamaktier, varav 144 464 genom pensionsförsäkring.

Beroende/oberoende:

Inte oberoende av bolaget och ledningen, inte oberoende av bolagets större ägare.



CHRISTIAN HAHNE, FÖDD 1945

Styrelseledamot sedan 2013.

Utbildning och erfarenhet: Studier i juridik och ekonomi. Tidigare VD för Newsec Corporate Finance AB.

Huvudsakliga sysselsättning: Vice VD i Erik Selin Fastigheter AB.

Övriga uppdrag: Arbetande styrelseordförande i Fastighets AB Centur, Alnova Balkongsystem AB och World FuelSecure Systems AB. Styrelseledamot i Christian Hahne Consulting AB, NP3 Fastigheter AB.

Aktieinnehav i Victoria Park:

211 000 Stamaktier.

Beroende/oberoende:

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.



STEN LIBELL, FÖDD 1950

Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning och erfarenhet: Fil. kand. ekonomi. Tidigare vice VD i Wihlborgs Fastigheter AB.

Huvudsaklig sysselsättning: Administrativ direktör i Mellby Gård AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Söderberg & Haak Maskin Aktiebolag, Excalibur Värdepappersfond AB, Eriksberg Vilt & Natur AB.

Aktieinnehav i Victoria Park:

15 000 Stamaktier.

Beroende/oberoende:

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.



ANDERS PETTERSSON, FÖDD 1959

Styrelseledamot sedan 2009 och ledamot i ersättningsutskott.

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör och civilekonom. Tidigare VD och Koncernchef för Hilding Anders AB, VD för Thule AB och Thule Holding AB.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseordförande Hilding Anders AB.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Alite International AB. Styrelseledamot i Hempel A/S.

Aktieinnehav i Victoria Park:

2 850 000 Stamaktier.

Beroende/oberoende:

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.



LUCIANO ASTUDILLO, FÖDD 1972

Styrelseledamot sedan 2013.

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör.

Tidigare Riksdagsledamot och förtroendevald i Malmö Kommunfullmäktige.

Huvudsaklig sysselsättning: Samhällsentreprenör.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Idéstugan AB, Initiativtagare & vice ordförande för stiftelsen Uppstart Malmö. Ledamot i Samlingslokaldelagationen, Fakultetsstyrelsen för Lärande och Samhälle (Malmö Högskola), Olof Palmes minnesfond.

Aktieinnehav i Victoria Park:

208 000 Stamaktier.

Beroende/oberoende:

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.

Aktieinnehav i Victoria Park avser eget och/eller närståendes innehav per 31 december 2013.

Ledning


PETER STRAND, FÖDD 1971

CEO, Victoria Park AB (publ),
Anställd 2013 och 2009.

Utbildning och erfarenhet:

Civilingenjör. Tidigare VD för Tribona AB,
Victoria Park AB, Annhem Fastigheter AB.

Aktieinnehav i Victoria Park:

1 652 000 Stamaktier,
4 000 Preferensaktier och
1 000 000 Teckningsoptioner.


ANDREAS MORFIADAKIS, FÖDD 1976

CFO och Vice CEO,
Anställd sedan 2010.

Utbildning och erfarenhet:

Civilekonom. Erfarenhet från ledande
befattningar i telecombranschen.

Aktieinnehav i Victoria Park:

150 000 Stamaktier och
500 000 Teckningsoptioner.


PER EKELUND, FÖDD 1971

Fastighetschef,
Anställd sedan 2013.

Utbildning och erfarenhet:

Byggnadsingenjör. Erfarenhet från ledande
befattningar i bygg- och fastighetsbranschen.

Aktieinnehav i Victoria Park:

63 649 Stamaktier och
429 000 Teckningsoptioner.

Aktieinnehav i Victoria Park avser eget och/eller närståendes innehav per 31 december 2013.

Revisor

ERNST & YOUNG AB
Huvudansvarig:

Göran Neckmar, född 1956
Auktoriserad revisor i bolaget sedan 2012, vald
på ordinarie bolagsstämma 23 april 2012.

Göran Neckmar är medlem i FAR. Dessförinnan
var Ingvar Ganestam revisor i bolaget. Ingvar
Ganestam var under sin tid som auktoriserad
revisor medlem i FAR.

Revisorn nås via adress:

Ernst & Young AB, Torggatan 4, 211 40 Malmö

Victoria Park AB - Fastighetsförteckning

per den 31 december 2013

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Upplåtelse- form*	Uthyrbar yta, kvm						Byggrätt, kvm/BTA		Totalt Tax.värde Tkr
				Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utb./ Vård	Övrigt	Bostad	Totalt	Bostad	
Malmö	Tuppen 15	Hyllie Kyrkoväg 56, Idrottsgatan 47, Apotekgatan 15	Ä				2 160	1 474	8 338	11 972		40 200
Malmö	Kronodirektören 2	Ramels väg 1-21	Ä		90	22	729		12 999	13 840		89 413
Malmö	Kronodirektören 4	Ramels väg 45-65	Ä	295	153		79		13 078	13 604		87 242
Malmö	Kronodirektören 5	Ramels väg 67-81	Ä		91	86	590	316	10 834	11 917		76 398
Malmö	Kronodirektören 6	Ramels väg 83-95	Ä					155	4 613	4 768		30 541
Malmö	Kronodirektören 7	Ramels väg 99-107	Ä					152	4 651	4 803		30 748
Malmö	Kronodirektören 8	Ramels väg 109-119	Ä						8 839	8 839		57 200
Malmö	Kronodirektören 9	Ramels väg 121-131	Ä				293	111	7 559	7 963		50 944
Malmö	Kronodirektören 10	Ramels väg 135-147	Ä					74	7 740	7 814		50 873
Malmö	Lilla Högesten 1	Annetorpsvägen, Kalkstensvägen	Ä								10 000	15 000
Malmö	Stora Högesten 2	Annetorpsvägen, Kalkstensvägen	Ä								9 000	13 400
Linköping	Gulspårven 2	Nygårdsvägen	Ä					2 810	42 705	45 515		361 898
Linköping	Ostbrickan 2	Rydsvägen	Ä	230	165		195	1 297	72 610	74 497		629 674
Markaryd	Rundeln 2-6	Kaplangatan 1, 3, 5, 7	Ä	1 050				873	5 310	7 233		22 399
Markaryd	Gränsfejden 1, Budkaveln 1, Stämpeln 1	Kartvägen 1, Kompassvägen 1 - 2, Skärmvägen 2	Ä						1 899	1 899		4 580
Markaryd	Mellangård 17	Kvarngatan 23	Ä				551		1 067	1 618		6 135
Markaryd	Aspen 1-2	Åsgatan 1, 3	Ä					54	4 580	4 634		16 845
Markaryd	Bävern 1-2,7	Kvarngatan 6 & 8, Trädgårdsgatan 7 & 9	Ä					68	3 062	3 130		10 592
Markaryd	Linnéan 14	Västergatan 22-26	Ä					485	2 820	3 305		10 798
Markaryd	Ljungen 2,3	Västergatan 25	Ä						1 439	1 439		5 642
Markaryd	Sälgen 8	Kungsgatan 29 & 31	Ä						4 088	4 088		14 280
Markaryd	Hästen 13, Renen 13	Göingegatan 1, 3, 4, 6, 8	Ä	120	300			70	5 309	5 799		20 533
Markaryd	Packaren 1	Bruksvägen 19, Kontorsvägen 4, 6, 8	Ä					28	2 378	2 406		4 269
Markaryd	Markaryd 7:11	Tvåans väg 4, 6, 8	Ä						1 820	1 820		3 260
Markaryd	Eldaren 2	Bruksvägen 3	Ä									592
Markaryd	Markaryd 7:10	Tvåans väg 2	Ä									120
Markaryd	Läraren 1	Lagastigsgatan 60	Ä					24	4 644	4 668		13 964
Markaryd	Landsfiskalen 2	Hermelinsvägen 6	Ä	83					3 293	3 376		9 778
Markaryd	Riksdagsmannen 7	Lagastigsgatan 48	Ä					169	1 480	1 649		4 321
Markaryd	Skräddaren 1	Hinnerydsvägen 2-4, Lagastigsgatan 34, Ljungstedts väg 1-3	Ä	445				547	1 520	2 512		5 325
Markaryd	Toffelmakaren 6	Mjärydsvägen 26, Sankt Sigfridsvägen 29	Ä					177	781	958		2 253
Markaryd	Toffelmakaren 8, Urmakaren 5	Sankt Sigfridsvägen 25, 26	Ä						1 630	1 630		4 483
Markaryd	Toffelmakaren 2	Mjärydsvägen 18	Ä						506	506		1 260
Markaryd	Industrien 9	Lagastigsgatan 20, Nya Åbrovägen 2	Ä	305					1 216	1 521		5 008
Markaryd	Triangeln 12	Bokhållarevägen 1, Hinnerydsvägen 15	Ä				685			685		1 618
Markaryd	Konditorn 3	Lagastigsgatan 24	Ä	418						418		
Markaryd	Banmästaren 13	Kylhultsvägen 5	Ä				83		184	267		
Markaryd	Vävsksedmakaren 2		Ä									1 417
Markaryd	Vävsksedmakaren 5		Ä									1 606
Markaryd	Vävsksedmakaren 6		Ä									746
Markaryd	Släggan 14		Ä									320
Markaryd	Släggan 18		Ä									384
Markaryd	Svetsaren 9		Ä									553
Markaryd	Toffelmakaren 7		Ä									
Markaryd	Urmakaren 3		Ä									318
Markaryd	Åkern 10		Ä									483

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Upplåtelse- form*	Uthyrbar yta, kvm					Bostad	Byggrätt, kvm/BTA		Totalt Tax.värde Tkr
				Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utb./ Vård	Övrigt		Totalt	Bostad	
Kristianstad	Draken 2	Handsmakareg. 4 A-B	Ä	87					1 402	1 489		13 265
Kristianstad	Näktergalen 1 ,2,3	Styrmansg. 2, 4, 6	Ä			80			1 406	1 486		12 182
Kristianstad	Atleten 6	Kvarng. 6 A-D	Ä		104				2 017	2 121		20 473
Kristianstad	Atleten 7	Milnerg. 11 A-B, Ö Boulevarden 74 A-B	Ä						2 067	2 067		21 600
Kristianstad	Kungsbacken 1	Lägerv. 2-73	Ä			50			8 000	8 050		24 587
Kristianstad	Brottaren 1	Kvarng. 8 A-C	Ä						1 790	1 790		17 320
Kristianstad	Göken 4	Karlav. 3 A-B, Milnerg. 12 A-B	Ä						2 290	2 290		22 400
Kristianstad	Harven 1	Lagmansg. 4, Vasag. 9	Ä					36	1 321	1 357		11 862
Kristianstad	Harven 2	Lagmansg. 6 A-B, Sjöcronas g. 10	Ä						1 980	1 980		20 500
Kristianstad	Kommendanten 7	Döbelnsg. 1 A-B, V. Boulevarden 37	Ä						1 048	1 048		11 320
Kristianstad	Katten 8	Österlångg. 13 A-C	Ä					56	1 491	1 547		13 462
Kristianstad	Löparen 2	Handsmakareg. 8, Sadelmakareg. 5	Ä						1 742	1 742		16 200
Kristianstad	Musketören 1	Björkv. 1 A-B, Skogsv. 2 A-C, 4 A-C	Ä					198	2 988	3 186		26 427
Kristianstad	Mullvaden 3, 4	Lasarettsboulevarden 21 A-B, 23 A-B	Ä						2 124	2 124		10 188
Kristianstad	Rasmus Clausen 3	Ö Boulevarden 22 A-E	Ä		80				709	789		8 095
Kristianstad	Storken 5	Hellegatan 20	Ä		41				992	1 033		9 164
Kristianstad	Vasen 8, 10	Lagmansg. 3, Vasag. 8, Kanalg. 18 A-B, 22, Vasag. 4 A-C	Ä					124	5 153	5 277		47 638
Kristianstad	Åhus 42:84, 42:510	Nitvägen 1 A-F, 3, 5, 100 m.fl.	Ä			285			11 350	11 635		60 845
Kristianstad	Oxen 2	Utställningsv. 2 A-B, 4	Ä					292	4 083	4 375		56 678
Kristianstad	Bläckpennan 5-6, Blyertspennan 7-8	Läxg. 1, 3, Geografig. 16, 18	Ä						384	384		3 339
Kristianstad	Örmölla 13:257-277	Segelv. 6 A-G, 8 A-G, 10 A-G	Ä						1 974	1 974		18 125
Kristianstad	Örmölla 13:55		Ä									
Stockholm	Kullinge 1	Risingeplan 3-31	T					750	12 763	13 513		89 497
Stockholm	Risinge 1	Risingeplan 4-32	T					295	13 252	13 547		118 518
Stockholm	Vättinge 1	Hyppingeplan 4-18	T					321	6 778	7 099		81 308
Stockholm	Vättinge 2	Hyppingeplan 20-31	T					108	5 256	5 364		
Stockholm	Vättinge 3	Hyppingeplan 5-19	T					1 094	6 727	7 821		55 240
Totalt Fastigheter Victoria Park AB				3 033	1 024	523	5 364	12 158	344 079	366 181	19 000	2 497 646

* Upplåtelseform: Ä= Äganderätt, T= Tomrätt

Nyckeltal

	31 dec 2013	31 dec 2012
<i>Finansiella</i>		
Intäkter, Tkr	129 071	247 355
Rörelseresultat, Tkr	510 567	70 964
Periodens resultat, Tkr	419 237	60 170
Avkastning på eget kapital, %	97,7	16,0
Soliditet, %*	28,3	24,7
Skuldsättningsgrad, ggr*	2,1	2,4
Belåningsgrad, %	58,8	60,2
<i>Aktierelaterade</i>		
Antal aktier vid periodens slut, 1 000-tal	51 561	37 120
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, 1 000-tal	53 061	38 620
Antal preferensaktier vid periodens slut, 1 000-tal	941	
Genomsnittligt antal aktier under perioden, 1 000-tal	43 091	37 120
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, 1 000-tal	43 558	38 620
Resultat per stamaktie, kr	9,5	1,6
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	9,4	1,6
Eget kapital per stamaktie, kr	13,2	4,6
Eget kapital per stamaktie efter utspädning, kr	12,8	4,5
Substansvärde per stamaktie, kr	15,6	4,9
Substansvärde per stamaktie efter utspädning, kr	15,1	4,7
Börskurs stamaktie vid periodens slut, kr	23,0	5,5
Börsvärde stamaktie vid periodens slut, Tkr	1 164 260	204 160
Börskurs preferensaktie vid periodens slut, kr	292,5	
Börsvärde preferensaktie vid periodens slut, Tkr	275 243	
Totalt börsvärde vid periodens slut, Tkr	1 439 503	204 160
<i>Fastighetsrelaterade</i>		
Hyresvärde helår, kr/kvm	936	926
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7	88,3
Direktavkastning, % **	5,7	
Överskottsgrad, % **	36,5	
Marknadsvärde, kr/kvm	7 947	5 168
Uthyrningsbar yta, tkvm	366	85
<i>Medarbetare</i>		
Antal medarbetare vid periodens slut	55	18
Varav kvinnor	22	13

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

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

Definitioner

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

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

SOLIDITET, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

BELÅNINGSGRAD, %

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

AKTIERELATERADE

ANTAL AKTIER, ST

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

RESULTAT PER AKTIE, KR

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

EGET KAPITAL PER AKTIE, KR

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

GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER, ST

Antal utestående stamaktier vid periodens början, justerat med aktier emitterade under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KR

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

FASTIGHETSRELATERADE

DIREKTAVKASTNING, %

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

ÖVERSKOTTSGRAD, %

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

HYRESVÄRDE, TKR

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

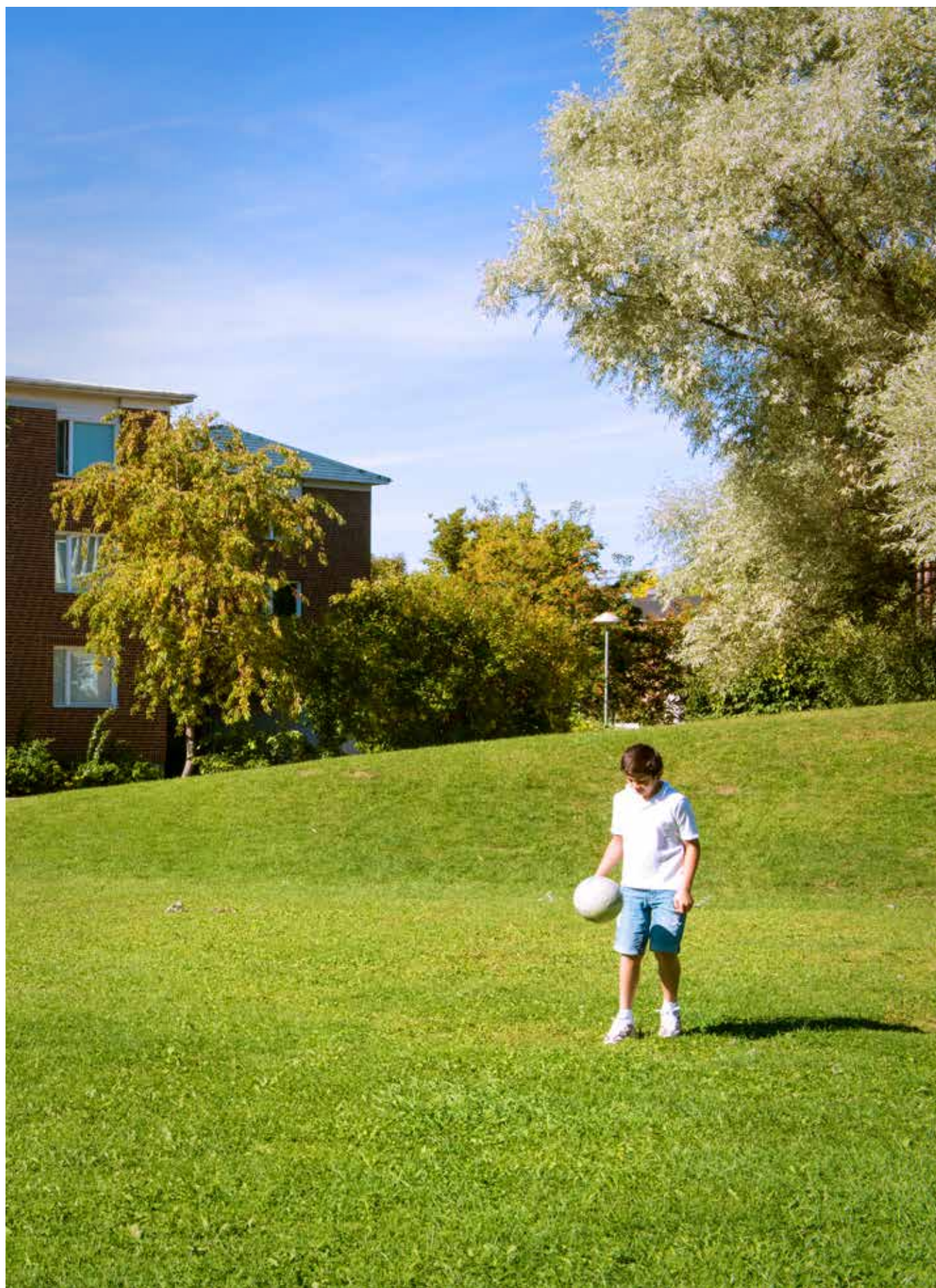
Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

MARKNADSVÄRDE PER KVM

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

MEDARBETARE

Medelantalet anställda vid periodens slut.



Kalendarium

Finansiell kalender

Årsstämma 2013.....	23 april 2014
Delårsrapport januari-mars 2014	23 april 2014
Delårsrapport januari-juni 2014	11 juli 2014
Delårsrapport januari-september 2014	23 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	12 februari 2015

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på www.victoriapark.se

Årsstämma

Kallelse till årsstämma

Årsstämman hålls den **23 april 2014** kl. 17.00 på Malmö Börshus, Skeppsbron 2, Malmö. Inregistreringen börjar kl. 16.30.

DELTAGANDE

Rätt att delta i årsstämman har den, som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 15 april 2014, dels senast den 15 april 2014 kl. 12.00 till bolaget anmäler sin avsikt att delta i årsstämman. Anmälan kan ske skriftligt under adress Victoria Park AB, Box 300 50, 200 61 Limhamn, via e-post till info@victoriapark.se, per telefon 040-16 74 40 eller per telefax 040-16 74 41. Vid anmälan ska anges namn, adress, person- eller organisationsnr, antal aktier, telefon dagtid, samt, i förekommande fall, antal biträden (högst två).

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

För rätt att delta i årsstämman måste aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att få delta i stämman. Sådan registrering måste vara verkställd senast den 15 april 2014. Detta innebär att aktieägare i god tid före denna dag måste meddela sin önskan härom till förvaltaren.

UTDELNING

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2013 att ingen utdelning lämnas för stamaktierna medan för preferensaktierna ska lämnas en utdelning med 20 kronor per aktie fördelat på fyra utbetalningar om vardera 5 kronor.

Victoria Park AB (publ)

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

Med Victoria Parks bostadsfastighetsförvärv i december 2013 om cirka 105 tkvm med tillträde den 30 april 2014, uppgår Victoria Parks fastighetsportfölj per den 31 december 2013 till cirka 366 tkvm, fördelat på cirka 344 tkvm bostäder och cirka 22 tkvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om cirka 2 910 Mkr exklusive mark. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande cirka 19 tkvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

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



VICTORIA PARK®