

Delårsrapport januari-september 2015

Victoria Park AB (publ)



TREDJE KVARTALET 2015

- » Intäkter: 168 Mkr (84)
- » Driftsnetto: 94 Mkr (43)
- » Resultat efter skatt: 185 Mkr (85)
- » Resultat per aktie efter utspädning: 0,81 kr (0,39)

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2015

- » Intäkter: 452 Mkr (213)
- » Driftsnetto: 236 Mkr (95)
- » Resultat efter skatt: 966 Mkr (292)
- » Resultat per aktie efter utspädning: 4,28 kr (1,43)
- » Substansvärde per aktie efter utspädning: 12,25 kr (6,39)
- » Marknadsvärde, kr/kvm: 9 827 (8 530)

KVARTALET I SAMMANDRAG

- » Till följd av en god finansiell ställning och stärkt kassaflöde har styrelsen fastställt nya finansiella mål, en reviderad utdelningspolicy samt beslut om att intensifiera de värdeskapande investeringar i form av förvärv, rullande ROT och förtätningsprojekt.
- » I september var Victoria Parks tredje etapp av livsstilsboendet i Malmö, Brf Bersån, slutsåld med inflyttning under andra kvartalet 2016. Victoria Park startade försäljningen av den sista etappen, Brf Pergolan. Per bokslutsdatum var 21 av 64 lägenheter sålda.

HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- » Efter kvartalets slut har Victoria Park ingått avtal om förvärv av ett större bostadsbestånd i Borås till ett underliggande fastighetsvärde om 531 Mkr, motsvarande cirka 9 000 kr/kvm. Beståndet omfattar en uthyrbar yta om cirka 60 000 kvm, varav 97 procent avser bostäder med en snitthyra strax under 900 kr/kvm. Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2016.

NYCKELTAL

	Q3 2015	Q3 2014	ACK 2015	ACK 2014
Intäkter, Mkr	168	84	452	213
Driftsnetto, Mkr	94	43	236	95
Resultat efter skatt, Mkr	185	85	966	292
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,81	0,39	4,28	1,43
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr			10,23	5,64
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr			12,25	6,39
Soliditet, %			33,2	40,1
Belåningsgrad, %			58,6	53,2
Avkastning på eget kapital, %			55,2	32,7
Fastigheternas marknadsvärde, Mdkr			7,0	3,2



VICTORIA PARK®

KORT OM VICTORIA PARK AB

Victoria Park AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag, inriktat på bostadsfastigheter, med affärsområdena förvaltningsfastigheter och livsstilsboende. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett tryggare boende ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande fastighetsportfölj på tillväxtorter i landet.

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgår till 708 000 kvm, fördelat på 636 000 kvm bostäder och 72 000 kvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 7,0 Mdkr.

Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande 10 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

Victoria Park-aktierna är noterade på NASDAQ Stockholm Mid Cap.

VD Peter Strand har ordet:

Fortsatt höjd intjäningsförmåga och god finansiell ställning

- » Substansvärdet per stamaktie ökade under kvartalet till 12,25 kronor.
- » Nya finansiella mål, reviderad utdelningspolicy för stamaktierna samt intensifiering av värdeskapande investeringar.
- » Förvärv av större bostadsbestånd i Borås för drygt 500 Mkr efter periodens slut.

Fortsatt ökad intjäningsförmåga

Vår intjäningsförmåga har som bekant ökat markant under innevarande år till följd av genomförda investeringar, sänkt vakansgrad, avslutade hyresrabatter samt slutförda bruksprövningar, och ger nu en hyresintäkt om 668 Mkr på årsbasis. Det innebär, för identiskt bestånd, en ökning med ytterligare 6 Mkr under kvartalet och totalt 30 Mkr under årets första nio månader. Tilläggas kan att sedan årsskiftet 2012/13 har därmed hyresvärdet, med hänsyn taget till förändring i bolagets bestånd, ökat med 11 procent, att jämföra med cirka 4 procent hos allmännyttan i motsvarande läge. Det är glädjande att konstatera att vår strategi bär och att differensen mellan direktavkastning och finansieringskostnad successivt har ökat, vilket bidrar till ett stärkt kassaflöde.

Ökat värde i fastighetsbeståndet

Vi har även under det tredje kvartalet haft en hög investerings-takt i befintligt bestånd. Det resulterar i högre teknisk standard i våra fastigheter och leder till högre intäkter, vilket medför en positiv värdeförändring för kvartalet. Kvartalets värdering av hela beståndet har gjorts av extern part och gav ett genomsnittligt marknadsvärde i vår portfölj om 9 827 kr/kvm, vilket är en ökning med närmare 5,0 procent under kvartalet. Restvärdet har beräknats med ett direktavkastningskrav på 5,0 procent, vilket är 0,2 procentenheter lägre än vår interna värdering vid halvårsskiftet och påvisar fortsatt starkt marknadsklimat.

Nya finansiella mål

Styrelsen har under kvartalet fastställt nya finansiella mål för Victoria Park samt reviderat utdelningspolicyn för stamaktierna. Bakgrunden till beslutet är en god finansiell ställning och en stark kassagenerering.

De nya finansiella målen är följande:

- Att upprätthålla en soliditet om lägst 30 procent (tidigare 25 procent).
- Att hålla en långsiktig belåningsgrad på högst 65 procent (tidigare 70 procent).
- Att generera en långsiktig avkastning på eget kapital om minst 15 procent (oförändrat).

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

Vi ska också öka takten i de värdeskapande investeringarna genom lägenhetsuppgraderingar. Vidare har beslut tagits om att inleda en process om förtätning i befintligt bestånd genom nybyggnation. Förtätningsprojekten kommer dock först nästa år blir mer betydande eftersom vi behöver nya beslut avseende detaljplaner.

Förvärv av större bostadsbestånd i Borås

Det övergripande målet om att skapa en fastighetsportfölj om 1 miljon kvadratmeter kvarstår. Efter kvartalets slut har Victoria Park tecknat avtal om att förvärva ett större bostadsbestånd i Borås, vilket därmed blir en ny ort. Säljare är kommunala AB Bostäder i Borås och beståndet består av närmare 60 000 kvm, varav 97 procent bostäder med en snitthyra om strax under 900 kr/kvm. Omsättningshastigheten på lägenheterna uppgår till cirka 16 procent i detta bestånd och möjliggör därmed värdeskapande investeringar i kombination med social förvaltning där vi även anställer boende i området och därmed skapar bättre boendemiljö. Tillträde planeras till första kvartalet 2016. Tilläggas kan att omsättningshastigheten i Storstockholm vanligtvis ligger under 10 procent, vilket gör att det tar nästan dubbelt så långt tid att helt byta standard, sett i teoretiskt perspektiv, relativt detta förvärvade bestånd.

Positiva utsikter för ökat aktieägarvärde

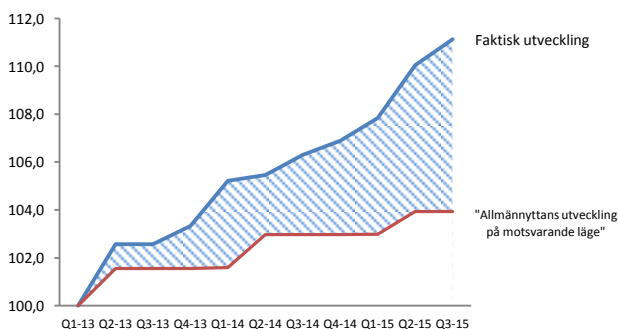
Vi har en god finansiell ställning och därmed stor handlingsfrihet. Det möjliggör fortsatta uppgraderingar, förtätningsprojekt men även fler förvärv när vi finner lämpliga bestånd till rätt pris. Vi ska fortsätta att ytterligare effektivisera vår förvaltning inom ramen för socialt ansvarstagande, då vi ser mervärden för såväl boende som aktieägare.

Jag ser med tillförsikt fram emot kommande kvartal och att fortsätta leverera på vår lagda strategi för att skapa aktieägarvärde på såväl kort som lång sikt.

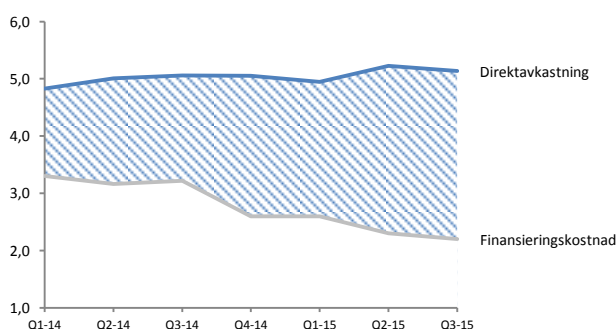
Malmö den 21 oktober 2015

Peter Strand,
Verkställande direktör

Bostäder hyresvärdesutveckling, %



Direktavkastning och finansieringskostnad, %



Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

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

Victoria Parks resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar.

Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

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

Mkr	2015 30 sep	2015 30 jun	2015 31 mars	2014 31 dec
Intäkter	668	662	658	638
Kostnader	-345	-345	-345	-345
Driftsnetto	323	318	313	293
Administrationskostnader	-43	-43	-41	-41
Rörelseresultat	280	275	272	252
Ränteintäkter/Räntekostnader m.m.	-102	-102	-101	-107
Resultat före skatt	179	173	171	145
Skattekostnad	-39	-38	-37	-39
Periodens resultat	140	135	134	106
Resultat efter skatt hänförligt till:				
Stamaktieägare	119	114	113	85
Preferensaktieägare	21	21	21	21
Resultat före skatt per stamaktie, kr	0,71	0,69	0,68	0,57

Tabellen ovan avser identiskt bestånd exklusive avtalat förvärv i Borås.



Detta är Victoria Park

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på NASDAQ Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder i miljonprogramområden på tillväxtorter i landet. Bolaget arbetar långsiktigt med att utveckla trygga och attraktiva bostadsområden och skapa värde för boende, aktieägare och medarbetare.

Affärsidé

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

Verksamhet

Verksamheten utgörs av affärsområdena *Förvaltningsfastigheter* och *Livsstilsboende*.

I affärsområdet *Förvaltningsfastigheter* ingår hyresfastigheter i Eskilstuna, Linköping, Göteborg, Malmö, Stockholm, Kristianstad och Markaryd. Förvaltningen karaktäriseras av att den sköts med egen personal där vi ser fördelar med att anställa personer som är boende och därmed väl förankrade i våra områden. Detta bidrar till en bättre boendemiljö och leder till sänkta kostnader.

Uthyrningsbar yta:	708 000 kvm
Varav bostad:	636 000 kvm
Antal lägenheter:	8 600
Fastigheternas marknadsvärde:	7,0 Mdkr
Marknadsvärde, kr/kvm:	9 827 kr

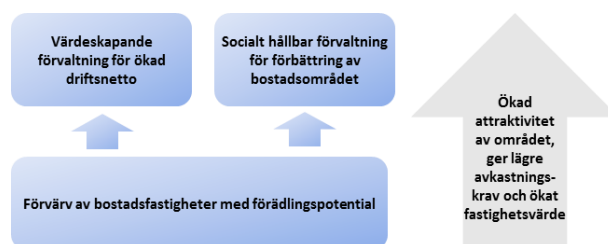
Affärsområdet *Livsstilsboende* utgörs av serviceverksamhet och projektutveckling av bostadsrätter i Malmö. Hittills har 204 bostadsrätter byggts och sålts. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande 10 000 kvm BTA med erhållit bygglov för 121 lägenheter, fördelat på två etapper.

Bolaget startade försäljningen av den första delen, etapp 3 Brf Bersån med 57 lägenheter, i november 2014. I mars 2015 uppgick försäljningen till sådan nivå att beslut fattades att byggnation skulle starta under april. Byggnationen löper enligt plan med beräknad inflyttning våren 2016. Per bokslutsdatum var samtliga lägenheter sålda. I slutet av augusti 2015 säljstartades fjärde och sista etappen, Brf Pergolan med 64 lägenheter. Per bokslutsdatum var 21 lägenheter sålda.

Affärsmodell

Victoria Parks affärsmodell för *Förvaltningsfastigheter* bygger på investeringar i miljonprogramområden på tillväxtorter i Sverige.

Victoria Park förvärvar bostadsfastigheter med hög förädlingspotential och utvecklar fastighetsbeståndet genom värdeskapande fastighetsförbättringar för ökat driftsnetto och socialt hållbar förvaltningsarbete för att långsiktigt öka bostadsområdenas attraktion, som ger lägre avkastningskrav och därmed ökat fastighetsvärde.



Affärsmodellen för *Livsstilsboende* bygger på att sälja bostadsrätter kopplat till ett omfattande servicekoncept, som premierar ett högre försäljningspris jämfört med utveckling av traditionella bostadsrätter.

Marknad

De tillväxtorter Victoria Park verkar på präglas av stadig bostadsbrist med omfattande efterfrågan på bostäder, låg nyproduktionstakt av hyresrätter och stabila intäkter i form av positiv utveckling för såväl hyresvärde som priset för bostadsrätter. Den positiva hyresutvecklingen för miljonprogram är stabil. En reglerad hyresmarknad i kombination med upprustningsbehov av fastigheter i miljonprogramområdena ger goda möjligheter till ökade hyresintäkter genom standardhöjande investeringar. Fastighetsmarknaden är fortsatt mycket gynnsam med stor efterfrågan på bostadsportföljer. Den låga räntan och den goda tillgången till kapital samt begränsat utbud av bostadsfastigheter driver fastighetspriser, tillika marknadsvärderingar, fortsatt uppåt.

Mål och strategier

Övergripande mål

- Etablera bolaget som en betydande aktör på den svenska bostadsmarknaden.
- Skapa och förädla värden genom ett långsiktigt förvaltningsarbete med med socialt ansvarstagande för ett tryggare boende.

Investeringsstrategi

- Prioritera investeringar i miljonprogramområden i tillväxtorter med geografiskt fokus på södra och mellersta Sverige.
- Utveckla befintligt fastighetsbestånd – med fokus på standardhöjande åtgärder samt förtätning genom nybyggnation.

Finansiella mål

- Generera en långsiktig avkastning på eget kapital om minst 15 procent per år.
- Hålla en soliditet om minst 30 procent.
- Hålla en långsiktig belåningsgrad på högst 65 procent i förhållande till totala tillgångar.

Förvaltningsstrategi

- Utnyttja synergier genom en fastighetsportfölj om minst en miljon kvadratmeter.
- 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.

Tredje kvartalet 1 juli-30 september 2015

Resultatposterna nedan avser tredje kvartalet juli-september 2015. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

Driftsnetto

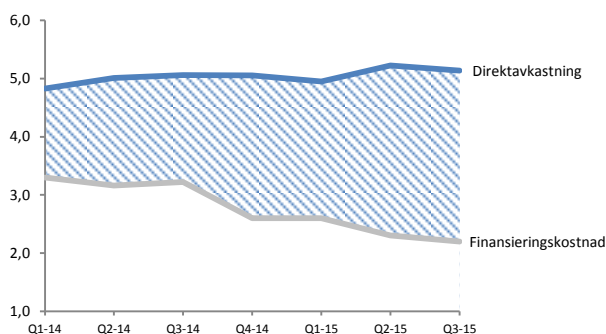
Resultatet och driftsnettot har ökat markant under årets tredje kvartal. Ökningen hänförs främst till ökat fastighetsbestånd, slutförda bruksvärdesprövningar för bestånden samt värdeskapande investeringar.

Intäkterna under tredje kvartalet uppgick till 168 Mkr (84) att jämföra med andra kvartalets 167 Mkr. Under kvartalet trädde bruksvärdesprövning för Malmöbeståndet i kraft, vilken medförde en hyreshöjning om totalt 3,2 procent. Hyreshöjningen verkställs genom infasning, varför intäkterna kommer att öka stegvis allteftersom de tidsbegränsade rabatterna löper ut. Vidare har intäkterna påverkats positivt av en större lokaluthyrning i Eskilstuna som tillträtts till ett årsvärde om 1,3 Mkr. Den beslutade upptrappningen av de standardhöjande investeringarna samt ett framgångsrikt uthyrningsarbete har lett till ökade intäkter.

Kostnaderna under kvartalet uppgick till -74 Mkr (-41) jämfört med -75 Mkr under andra kvartalet.

Driftsnettot uppgick till 94 Mkr (43) jämfört med andra kvartalets 92 Mkr. Vid en jämförelse med motsvarande kvartal föregående år har driftsnettot för förvaltningsverksamheten mer än fördubblats Överskottsgraden uppgår till 53,3 procent (46,5) och direktavkastningen uppgår till 5,1 procent (5,1). Differensen mellan direktavkastning och finansieringskostnad har under en längre period successivt ökat och per bokslutsdatum uppgick denna skillnad till 2,9 procentenheter (1,8).

Direktavkastning och finansieringskostnad, %



Grafen ovan visar utvecklingen av direktavkastningen samt finansieringskostnaden inklusive derivat.

Resultat

Administrationskostnader uppgick till -12 Mkr (-10) att jämföra med -13 Mkr under andra kvartalet.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -28 Mkr (-16) jämfört med andra kvartalets -35 Mkr. Vid exkludering av den engångspost som påverkade andra kvartalet med -9 Mkr hänförligt till refinansieringen den 30 juni, har räntekostnaderna stigit, vilket förklaras av att låneportföljen ökat med cirka 450 Mkr som en följd av refinansierings-

processen. Koncernens genomsnittliga ränta uppgick vid kvartalets slut till 2,2 procent (3,2) inklusive derivat.

Under kvartalet har värdeförändring på fastigheter påverkat resultatet med 258 Mkr (94), där restvärdet beräknats med ett direktavkastningskrav på 5,0 procent. Ökningen förklaras av höjda intäkter, vilket återspeglas i intjäningsförmågan, som är ett resultat av genomförda investeringar samt att direktavkastningskravet sjunkit med anledning av större efterfrågan på bostadsportföljer och högre konkurrens.

Värdeförändringar avseende derivat påverkar resultatet under kvartalet med -27 Mkr (-5) till följd av sjunkande marknadsräntor. Totalt uppgick Victoria Parks derivatportfölj till nominellt belopp om 1 680 Mkr bestående av ränteswapar och räntetak. Värdeförändringar av derivat är inte likviditetspåverkande och kommer återföras i sin helhet under derivatets löptid.

Skattekostnaden består av främst av uppskjuten skatt kopplat till värdeförändringar fastigheter och derivat samt skattemässiga underskott men även av aktuell skatt för de bestånd där koncernbidragsrätt ej föreligger, då bestånden förvärvats under innevarande år. Uppskjuten skattekostnad har i kvartalet belastats kopplat till skattemässiga direktavdrag samt genomgång av skattemässiga restvärden.

Kvartalets resultat uppgick till 185 Mkr (85), vilket motsvarar ett resultat per stamaktie på 0,81 kr (0,39).

Övrigt

I september var Brf Bersåns i Malmö samtliga 57 lägenheter slutsålda drygt sex månader innan beräknad inflyttning. Resultateffekten av projektet beräknas ske under andra kvartalet 2016 och beräknas uppgå till 35 Mkr. I slutet av augusti påbörjade bolaget försäljningen av fjärde och sista etappen, Brf Pergolan med 64 lägenheter, på livsstilsboendet i Malmö. Per bokslutsdatum var 21 lägenheter sålda.

I slutet av augusti publicerade bolaget i ett pressmeddelande om nya finansiella mål, reviderad utdelningspolicy och intensifiering av värdeskapande investeringar i form av rullande ROT och förtätningsprojekt. De uppdaterade finansiella målen är att upprätthålla en soliditet om lägst 30 procent (tidigare 25 procent), hålla en långsiktig belåningsgrad på högst 65 procent (tidigare 70 procent) samt generera en långsiktig avkastning på eget kapital om minst 15 procent (oförändrat). Styrelsen har för avsikt att föreslå en utdelning på bolagets stamaktier som uppgår till 25 procent av resultat före skatt med undantag för värdeförändringar. Slutligen har bolaget, med sin starka kassa, valt att intensifiera antalet standardhöjande renoveringar och räknar med investeringar omkring 300 Mkr per år i syfte att öka värdetillväxten och aktieägarvärde.

Under kvartalet har planprocess omfattande 190 lägenheter påbörjats i Stockholm. I Göteborg och Linköping har utredningsarbete påbörjats i förberedande syfte att ta fram ny detaljplan.

Perioden 1 januari-30 september 2015

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari-september 2015. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

Intäkter

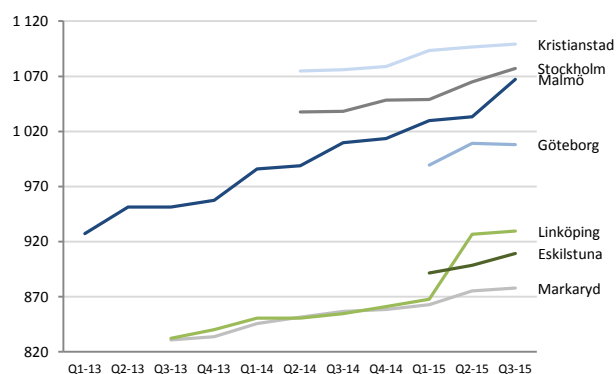
Intäkterna för perioden uppgick till 452 Mkr (213). Den kraftiga ökningen är till största del hänförlig till intäkterna från de nyförvärvade bestånden i Eskilstuna och Göteborg, som tillträdde under årets första kvartal. Årliga hyreshöjningar för samtliga bestånd har fastställts till procentuella ökning mellan 0,8 och 1,6 procent. Utöver detta slutfördes bruksvärdesprövning i Linköping och Malmö med en hyreshöjning på 4,8 procent från april respektive 3,2 procent från juli. Hyreshöjningarna verkställs genom infasning där intäktsoökningen successivt trappas upp i samband med att tidsbestämda rabatter löper ut. Arbetet med standardhöjande renoveringar fortskrider, vilket har genererat märkbar effekt på intäkterna. Under perioden har lokalavtal tecknats med samhällsrelaterad verksamhet i Eskilstuna och Göteborg med tillträde i augusti 2015 respektive april 2016. Det totala värdet på uthyrningarna uppgår till ett årligt belopp om 4,1 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick per bokslutsdatum till 96,6 procent (96,3), återstående vakans utgörs i huvudsak av omflyttningsvakans. Det intensiva uthyrningsarbetet har visat sig framgångsrikt med en tydlig minskning av vakansen framförallt i Markaryd. Vid periodens slut uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden för beståndet i Markaryd till 92,9 procent (84,4).

Till följd av genomförda investeringar om 142 Mkr samt avslutade hyresförhandlingar har hyresvärdet för bostäder ökat under perioden till 994 kr/kvm (942) för jämförbart bestånd, d.v.s. det bestånd som bolaget ägt under en tolv månadersperiod.

Intäkterna för serviceverksamheten på livsstilsboendet i Malmö uppgick till 6 Mkr (6).

Bostäder hyresvärdesutveckling, kr/kvm



Kostnader

Kostnaderna för perioden uppgick till -216 Mkr (-118). Kostnadsökningen är hänförlig till ökat fastighetsbestånd. I kostnader kopplade till förvaltningsverksamheten ingår driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och försäkring samt övriga förvaltningskostnader.

Med anledning av säsongsvariationer stiger i regel kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel kraftigt under vinterhalvåret.

I kostnader ingår även serviceverksamheten som under perioden påverkar med -8 Mkr (-8).

Driftsnetto

Driftsnettot avseende koncernen uppgick under perioden till 236 Mkr (95). Bolagets förvaltningsverksamhet redovisar ett förbättrat driftsnetto under året främst kopplat till nya förvärv, slutförda hyresförhandlingar samt minskade vakanser. Som en följd av det utökade fokuset på standardhöjande investeringar har driftsnettot stärkts ytterligare.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna uppgick till -37 Mkr (-28). Dessa består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader. De ökade kostnaderna är främst hänförliga till utökat personalbehov i samband med förvärven i Eskilstuna och Göteborg samt att nyintagen föranlett implementeringskostnader av engångskaraktär om cirka -1 Mkr. Vidare påverkas administrationskostnader om -2 Mkr gällande marknads- och försäljningskostnader kopplat till livsstilsboendet i Malmö.

Ränteintäkter/Räntekostnader

Finansnettot uppgick till -83 Mkr (-39). Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader avseende bolagets fastighetsbestånd per den 30 september samt finansiella kostnader kopplade till upptag av nya lån. Ökningen av finansnettot beror i huvudsak på ökad låneportfölj som en följd av fördubbling av beståndet. Till följd av refinansieringen under andra kvartalet har finansiella kostnader belastats med cirka -9 Mkr, ett engångsbelopp som avser lösen av lån i förtid samt återföring av balansförda låneutgifter kopplade till de avslutade lånen.

Värdeförändringar fastigheter/derivat

Fastighetsvärderingar görs kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Per bokslutsdatum har hela fastighetsportföljen värderats externt av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi.

I genomförda värderingar har drift- och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, i genomsnitt antagits till 445 kr/kvm. Beaktat fastigheternas marknadsvärde per bokslutsdatum om 6 957 Mkr har restvärdet beräknats med direktavkastningskrav på 5,0 procent. Vid föregående kvartals värdering var motsvarande direktavkastningskrav 5,2 procent. I en marknad med stor efterfrågan av bostäder, låga räntor samt ökad konkurrens ser bolaget att direktavkastningen sjunkit mot tidigare. Effekten av detta återspeglas i ökat marknadsvärde för beståndet.

Under perioden har värdeförändringar påverkat resultatet med 1 142 Mkr (357), exklusive uppskjuten skatt. Värderingarna har bl.a. påverkats positivt av slutförda bruksprövningar i Linköping och Malmö under första och andra kvartalet. Parallellt med bruksvärderingen har även den årliga hyresjusteringen slutförts i intervallet 0,8-1,6 procent där snittet är något högre än antaganden i tidigare värderingar, vilket medför en positiv värdejustering. I perioden har standardhöjande investeringar gjorts om 142 Mkr, vilket leder till ökade intäkter och därmed till ökad värdejustering. Därutöver

har avslutade hyresrabatter för bostäder och sänkt vakansgrad påverkat värderingen positivt.

Därutöver har för första gången tillträdde fastigheter i Eskilstuna och Göteborg värderats med en positiv effekt jämfört med förvärvspriset. En värdeförändring som motiveras av sänkta direktavkastningskrav på de transaktioner som gjorts nyligen. Därtill har värderingen påverkats med 72 Mkr erhållen rabatt för latent skatt för dessa bestånd. Av den totala värdeförändringen utgör även 6 Mkr resultat-effekten av avyttrad projektmark i Malmö.

Koncernen använder en kombination av derivaten swap och räntetak för att begränsa ränterisken i resultatet. Derivaten redovisas varje period till marknadsvärde med förändringar som redovisas över resultaträkningen. Utöver derivaten har koncernen även låneavtal som löper med fast ränta. Marknadsvärdet har under perioden varierat kraftigt i takt med att marknadsräntor fluktuerat. För perioden redovisar bolaget dock en positiv värdeförändring av derivat om 2 Mkr (-17).

Kommentar till segmentsinformation

Koncernens rapportering sker enligt segmentsredovisning. Summa driftsnetto per segment jämfört med koncernens driftsnetto avviker med 0 Mkr (0).

Skillnaden mellan koncernens driftsnetto 236 Mkr (95) och resultat före skatt 1 261 Mkr (368) består av värdeförändringar fastigheter 1 142 Mkr (357), värdeförändringar av derivat 2 Mkr (-17), administrationskostnader -37 Mkr (-28) samt ränteintäkter/ räntekostnader -83 Mkr (-39).

Förvaltningsverksamheten består per bokslutsdatum av bolagets fastigheter i Eskilstuna, Linköping, Göteborg, Malmö, Stockholm, Kristianstad samt Markaryd. Fastigheterna i Eskilstuna och Göteborg tillträdde den 30 januari respektive den 31 mars och har inte haft full effekt på perioden.

Serviceverksamheten bedriver bland annat spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet. Samtliga boende erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift per månad. Segmentet projektutveckling härrörs till verksamheten med uppförande av bostadsrätter avseende livsstilsboende i Malmö.

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde om 127 Mkr (35). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 114 Mkr (39). Förbättringen är en effekt av ökat driftsnetto med full effekt av bestånden i Eskilstuna och Göteborg för första gången.

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -514 Mkr (-288) främst med anledning av att fastigheterna i Eskilstuna och Göteborg tillträtts. Under perioden har även -169 Mkr (-92) av investeringarna i befintligt bestånd haft kassaflödeseffekt. Vidare har fastighetsförsäljningar genererat positiv kassaeffekt om 42 Mkr (-).

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,

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -295 Mkr (-77) och består dels av uppskjuten skattekostnad hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat, dels av aktivering av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott samt genomgång av skattemässiga restvärden. Aktuell skatt uppkommer endast i undantagsfall eftersom det finns möjlighet att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar, nyttja befintliga underskottsavdrag samt lämna koncernbidrag. För perioden uppgår aktuell skatt till -6 Mkr (-2) hänförlig till nytillträdde fastigheter där koncernbidragsrätt ej föreligger.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 966 Mkr (292), vilket motsvarar 4,28 kr (1,43) per stamaktie efter utspädning, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -15 Mkr (-14).

Under 2014 erhöles bygglov för uppförande av ytterligare 121 lägenheter, fördelat på två etapper, på bolagets kvarvarande byggrätter om 10 000 kvm BTA. Bolaget startade försäljningen av den första delen, etapp 3 Brf Bersån med 57 lägenheter, i november 2014. I mars 2015 uppgick försäljningen till sådan nivå att beslut fattades att starta byggnation under april. I september var samtliga lägenheter i Brf Bersån sålda. Den totala resultateffekten för den tredje etappen beräknas att uppgå till omkring 35 Mkr, vilket avräknas i samband med färdigställandet under andra kvartalet 2016.

Victoria Park startade försäljningen av den andra delen, etapp 4 Brf Pergolan med 64 lägenheter, i slutet av augusti 2015. Första inflyttning beräknas till våren 2017. Under förutsättning att lägenheterna säljs enligt plan bedöms den totala resultateffekten av projekten uppgå till omkring 42 Mkr och avräknas i samband med färdigställandet under 2017. Därmed når Victoria Park den volym som krävs för att tillhandahålla ett attraktivt och kostnadseffektivt servicekoncept. Per bokslutsdatum var 21 lägenheter sålda.

Finansieringsverksamheten redovisar nettoinbetalningar om 417 Mkr (357), där refinansiering av bestånden i Linköping, Markaryd och Kristianstad bidrar med cirka 450 Mkr, exklusive transaktionskostnader. Amorterade lån uppgår till -940 Mkr (-14) främst hänförligt till de fastigheter som refinansierats. Därutöver har den avyttrade projektmarken i Malmö amorterats med -20 Mkr. Beslutad utdelning till preferensaktieägare har gjorts med -15 Mkr (-14) under perioden.

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 626 Mkr (240). Därutöver har koncernen en outnyttjad checkkredit om 90 Mkr.

ekonomistyrning och resultatuppföljning samt projektering. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 11 Mkr (8) och består främst av fakturerad managementavgift.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 Mkr (-8).

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

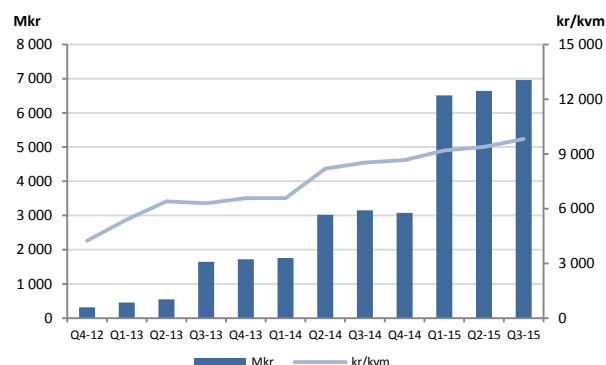
Fastigheter

Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi har per bokslutsdatum värderat samtliga bolagets fastigheter. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Fastigheter med enbart bostäder värderas med en 10-årig kassaflödesanalys.

Beaktat fastigheternas nya marknadsvärde per bokslutsdatum om 6 957 Mkr har restvärdet beräknats med direktavkastningskrav om 5,0 procent.

Victoria Parks fastighetsbestånd per den 30 september 2015 uppgick till 708 000 kvm (369 000) med ett hyresvärde om 689 Mkr (346). Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 957 Mkr (3 150), motsvarande 9 827 kr/kvm (8 530).

Marknadsvärdesutveckling, Mkr och kr/kvm



Därtill äger bolaget kvarvarande byggrätter motsvarande 10 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

Andelar i BRF

Under perioden såldes den kvarvarande lägenheten, vilket gör att Andelar i BRF uppgår till 0 Mkr (6).

Fordringar

Fordringar per den 30 september 2015 uppgick till 14 Mkr (17) och består främst av förutbetalda kostnader, hyres- och momsfordringar.

Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 626 Mkr (240). Under andra kvartalet avslutades refinansieringsprocess avseende lånen i Linköping, Markaryd och Kristianstad, vilket efter avdragna transaktionskostnader tillförde bolaget cirka 435 Mkr, likvida medel som bolaget antingen kan använda i värdeskapande investeringar i befintligt bestånd, till nya förvärv eller en kombination av de båda.

Tomtmarken i Malmö som avyttrades under första kvartalet gav efter lösen av banklån en positiv nettoeffekt om 23 Mkr. Bolaget har även en outnyttjad checkkredit om 90 Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 september 2015 till 2 551 Mkr (1 402) med en soliditet på 33,2 procent (40,1).

Förändringen av eget kapital hänförs i huvudsak till periodens resultat men även till den kvittningsemission som genomfördes i samband med tillträdet av Eskilstuna i januari och utgjorde delbetalning av förvärvet. Därtill har teckningsoptioner konverterats till aktier, vilket ökat eget kapital med cirka 10 Mkr.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 394 Mkr (120) är nettobeloppet hänförligt till värdeförändringar av fastigheter och derivat som vid bokslutsdatum uppgick till 455 Mkr (164) samt aktivering av uppskjuten skattefordran med 61 Mkr (44).

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder, inklusive obligationslån, per den 30 september 2015 uppgick till 4 536 Mkr (1 856), vilket motsvarar en belåningsgrad om 58,6 procent (53,2).

Nuvarande belåningsgrad ligger väl under det nyligen uppdaterade målet om långsiktig belåningsgrad om 65 procent. Vid bokslutsdatum uppgick kreditbindningstiden till 5,8 år (3,3), och den genomsnittliga räntan på utnyttjad kredit uppgick till 1,9 procent (3,1), exklusive räntederivat och räntetak.

Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 3,1 år (2,2). Genomsnittsräntan inklusive räntederivat och räntetak uppgick till 2,2 procent (3,2). Bolaget refinansierade under andra kvartalet krediter i Linköping, Markaryd samt Kristianstad, vilket utökade låneskulden med cirka 450 Mkr före transaktionskostnader. De nya lånen löper på 3-5 år och bidrar med att genomsnittsräntan för koncernen sjunkit jämfört med tidigare.

Under perioden har bolaget ingått avtal avseende ränteswap med nominellt belopp på 619 Mkr och slutdatum år 2022/2024/2025. Andel lån som är räntesäkrade via derivat, räntetak eller fast ränta uppgick till 58,3 procent (50,3).

Kreditbindningsstruktur per 2015-09-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	362	1,1	8,0
1 - 2 år	195	3,2	4,3
2 - 3 år	728	2,3	16,0
3 - 4 år	1 524	2,2	33,6
4 - 5 år	1 296	1,5	28,6
> 5 år	431	0,9	9,5
Summa	4 536	1,9	100,0

Räntebindningsstruktur per 2015-09-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	1 891	2,8	41,7
1 - 2 år	155	3,5	3,4
2 - 3 år	699	2,9	15,4
3 - 4 år	180	1,5	4,0
4 - 5 år	542	1,5	11,9
> 5 år	1 069	1,0	23,6
Summa	4 536	2,2	100,0

Fastighetsbestånd

Per den 30 september 2015 uppgick Victoria Parks fastighetsbestånd till 708 000 kvm fördelat på 636 000 kvm bostäder och 72 000 kvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 6 957 Mkr.

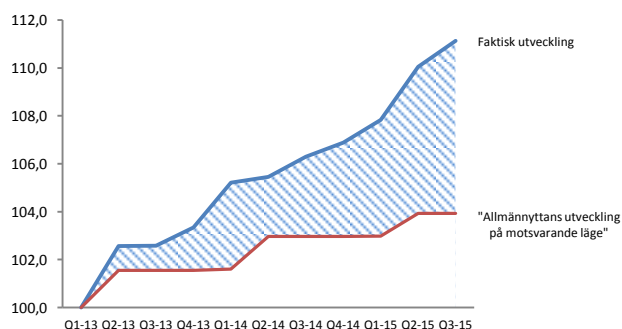
Mer än hälften av bolagets lokaler, 38 000 kvm, rymmer någon form av samhällsrelaterad verksamhet.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdatum till 96,6 procent, återstående vakans utgörs i huvudsak av omflyttningsvakans.

Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande 10 000 kvm BTA i Malmö.

Område	Antal		Antal renoverade lgh	Uthyrbar yta, tkvm			Hyresvärde		Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Omflyttningshastighet, %
	Fast.	Lgh.		Totalt	Bostad	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Eskilstuna	84	3 076	81	244	232	13	223	913	216	96,7	15
Linköping	2	1 428	116	120	115	5	113	935	108	95,9	22
Göteborg	2	1 277	8	112	80	32	115	1 023	113	98,5	9
Malmö	9	954	893	86	75	10	93	1 087	89	95,3	10
Stockholm	5	534	311	50	45	5	55	1 110	54	97,1	12
Kristianstad	20	582	22	38	38	1	43	1 113	42	98,6	27
Markaryd	44	768	59	57	51	7	48	838	44	92,9	29
Totalt	166	8 619	1 490	708	636	72	689	974	666	96,6	17

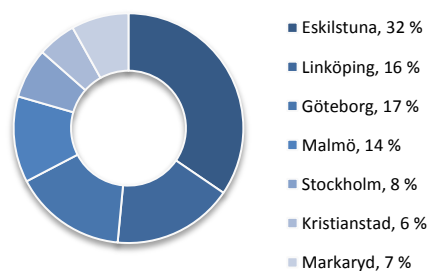
Bostäder hyresvärdesutveckling, %



Grafen ovan visar den procentuella utvecklingen i hyresvärde, med hänsyn taget till förändringar i beståndet (viktat på kvm), i jämförelse med allmännyttans generella hyresutveckling.

Till följd av Victoria Parks genomförda bruksvärdesprövningar samt standardhöjande investeringar har hyresvärdet sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 11 procent, att jämföra med cirka 4 procent hos allmännyttan i motsvarande läge.

Hyresvärde per område, %



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 142 Mkr (92), varav 20 Mkr avser tillgångar som innehas för försäljning, investerats i befintliga fastigheter. Investeringar har gjorts i form av fastighetsförbättrande åtgärder med ökat hyresvärde och driftsnetto som följd samt hyresgästanspassningar i en fastighet i Malmö respektive Eskilstuna. Vidare har nya pantbrev upptagits i samband med nyupplåning och refinansiering av tidigare lån. Värdeförändringen under perioden är kopplat till bl.a. slutförda bruksprövningar i Linköping och Malmö med en positiv effekt på värderingarna.

Under perioden har vi konstaterat att marknaden fortsatt varit mycket gynnsam med stor efterfrågan på bostadsportföljer. Den låga räntan och tillgången till kapital samt begränsat utbud av bostadsfastigheter driver fastighetspriser fortsatt uppåt, vilket återspeglas på den orealiserade värdeförändringen under perioden. Värdeförändringen bekräftas av den externa värdering som bolaget låtit göra per bokslutsdatum.

Fastighetsportföljen, exklusive tomtmark med påbörjad bebyggelse, har under året förändrats enligt tabell nedan.

Mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
Fastighetsbestånd 1 januari	3 158	1 801	1 801
Investeringar i befintliga fastigheter	142	92	128
Varav avser tillgångar som innehas för försäljning	-20		
Förvärv	2 602	983	975
Försäljningar	-34		-144
Orealiserade värdeförändringar	1 136	357	398
Fastighetsbestånd 30 september	6 983	3 233	3 158

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Intäkter	168	84	452	213	298
Kostnader	-74	-41	-216	-118	-170
Driftsnetto¹⁾	94	43	236	95	128
Administrationskostnader	-12	-10	-37	-28	-39
Värdeförändringar fastigheter	258	94	1 142	357	421
Rörelseresultat	340	127	1 341	424	510
Ränteintäkter/Räntekostnader m.m.	-28	-16	-83	-39	-53
Värdeförändringar derivat	-27	-5	2	-17	-24
Resultat före skatt	286	106	1 261	368	433
Skattekostnad	-101	-21	-295	-77	-65
Periodens resultat	185	85	966	292	368
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens summa totalresultat	185	85	966	292	368
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie, kr	0,81	0,40	4,30	1,46	1,80
Efter utspädning, kr	0,81	0,39	4,28	1,43	1,77

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

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

Resultaträkning per segment

Mkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling		TOTALT	
	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep
Intäkter	446	207	6	6	0	0	452	213
Kostnader	-208	-110	-8	-8	0	0	-216	-118
Driftsnetto	238	97	-2	-2	0	0	236	95

Mkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling		TOTALT	
	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jul-sep	2014 jul-sep
Intäkter	166	82	2	2	0	0	168	83
Kostnader	-71	-38	-3	-3	0	0	-74	-41
Driftsnetto	95	44	-1	-1	0	0	94	43

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	3	3
Förvaltningsfastigheter	6 983	3 233	3 158
Derivat	3	2	0
Summa anläggningstillgångar	6 990	3 238	3 161
Omsättningstillgångar			
Andelar i Brf	0	6	3
Fordringar	14	17	23
Likvida medel	626	240	608
Summa omsättningstillgångar	640	262	634
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	45	0	0
SUMMA TILLGÅNGAR	7 675	3 500	3 794
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	2 551	1 402	1 480
Uppskjuten skatteskuld	394	120	106
Långfristiga räntebärande skulder	4 107	1 786	2 026
Derivat	13	7	13
Summa långfristiga skulder	4 515	1 913	2 145
Kortfristiga räntebärande skulder	388	75	55
Övriga skulder	176	110	114
Summa kortfristiga skulder	563	185	169
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	46	0	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 675	3 500	3 794

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
Ingående eget kapital	1 480	779	779
Periodens totalresultat	966	292	368
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner	11		
Nyemission		360	360
Emissionskostnader	0	-10	-10
Kvittningsemission	115		
Upplösning obeskattad reserv			2
Utdelning preferensaktier	-21	-19	-19
Utgående eget kapital	2 551	1 402	1 480

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 31 dec
Den löpande verksamheten			
Driftsnetto	236	95	128
Administrationskostnader	-33	-27	-39
Betalda räntor	-75	-38	-43
Betald skatt	-2		
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	5	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127	35	47
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	3	9	11
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-16	-5	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114	39	53
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-386	-210	-198
Försäljning av fastigheter	42		57
Investeringar i befintliga fastigheter och mark	-142	-92	-128
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning	-27		
Förvärvad kassa	0	15	15
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-514	-288	-255
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		360	360
Emissionskostnader	0	-13	-13
Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram	5		5
Upptagna lån	1 380	115	500
Amortering av lån	-940	-14	-77
Utbetald utdelning preferensaktier	-15	-14	-19
Reglering skuld vid förvärv		-76	-76
Kostnader i samband med upptagna/avslutade lån	-12		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	417	357	680
Periodens kassaflöde	18	108	478
Likvida medel vid periodens början	609	131	131
Likvida medel vid periodens slut	626	239	609

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Nettoomsättning	5	3	11	8	13
Kostnader	0	0	0	0	0
Bruttoresultat	5	3	11	8	13
Administrationskostnader	-10	-9	-31	-25	-36
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-5	-6	-20	-17	-24
Finansnetto	-24	2	23	9	5
Resultat före skatt	-29	-4	3	-8	-19
Skatt	4	0	-1	0	0
Periodens resultat efter skatt	-25	-4	2	-8	-18

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	1	2	2
Andelar i koncernföretag	299	197	175
Långfristiga fordringar	517	458	457
Derivat	1	0	0
Exploateringsfastigheter	4	6	6
Summa anläggningstillgångar	823	662	640
Omsättningstillgångar			
Andelar i BRF	0	6	3
Kortfristiga fordringar	20	14	18
Likvida medel	593	70	575
Summa omsättningstillgångar	613	90	596
SUMMA TILLGÅNGAR	1 436	752	1 236
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	810	718	704
Derivat	0	0	1
Långfristiga räntebärande skulder	602	11	506
Summa långfristiga skulder	602	11	507
Kortfristiga räntebärande skulder	0	2	1
Övriga kortfristiga skulder	24	20	24
Summa kortfristiga skulder	24	23	25
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 436	752	1 236

Aktien och ägarna

Victoria Park har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på NASDAQ Stockholm. Bolagets totala börsvärde per den 30 september 2015 uppgick till 2 846 Mkr (1 618). Bolaget hade vid periodens slut 6 260 aktieägare (4 424), varav 3 461 stamaktieägare av serie B (2 666). Totalt omsattes under perioden 76 miljoner Victoria Park-aktier (63) till ett värde av 819 Mkr (517).

Aktiekapital

Per den 30 september 2015 uppgick aktiekapitalet till 24,6 Mkr fördelat på 223 608 859 aktier, varav 76 546 104 stamaktier av serie A, 146 030 708 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier, till ett kvotvärde om 0,11 kr.

I januari utökades antalet aktier och röster med 4 530 000 stamaktier av serie A genom anställdas utnyttjande av teckningsoptioner enligt program beslutat 27 juni 2012.

I februari utökades antalet aktier och röster med 3 852 080 stamaktier av serie A, 9 702 660 stamaktier av serie B samt 91 187 preferensaktier som riktades till säljaren i samband med tillträdet i Eskilstuna.

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

Ägarförteckning per 30 september 2015

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

Namn	Antal aktier			TOTALT	Andel av, %	
	A-aktier	B-aktier	Pref-aktier		Kapital	Röster
Greg Dingizian ¹⁾	11 560 000	13 940 000		25 500 000	11,4	14,2
Östersjöstiftelsen	5 955 048	11 798 096	28 000	17 781 144	8,0	7,8
Dan Olofsson (Danir AB)	5 634 150	11 268 300		16 902 450	7,6	7,4
Isabelle Wikner (Pagoden AB)	4 116 426	10 231 352	91 187	14 438 965	6,5	5,6
Anders Pettersson	4 865 587	7 130 000		11 995 587	5,4	6,1
ER-HO Fastigheter AB	2 311 085	6 670 997		8 982 082	4,0	3,3
Ralph Mühlrad	3 100 000	5 618 267		8 718 267	3,9	4,0
Fjärde AP-Fonden	637 604	8 014 461		8 652 065	3,9	1,6
Länsförsäkringar Fast.fond		6 010 274		6 010 274	2,7	0,7
Erik Selin	2 000 000	4 000 000		6 000 000	2,7	2,6
Peter Strand	1 887 400	3 774 800	4 000	5 666 200	2,5	2,5
AB Possessor	1 143 501	2 977 295		4 120 796	1,8	1,6
Gälostiftelsen	1 321 000	2 642 000		3 963 000	1,8	1,7
Lennart Sten	1 378 450	2 435 200		3 813 650	1,7	1,8
Bo Forsén	1 081 330	2 162 660	4 000	3 247 990	1,5	1,4
Danica Pension	909 522	1 852 028	74	2 761 624	1,2	1,2
JP Morgan Bank	1 660 587	1 080 000		2 740 587	1,2	1,9
Swedbank Försäkring	1 364 522	1 298 943	66 815	2 730 280	1,2	1,6
Sigma Connectivity AB	853 650	1 707 300		2 560 950	1,1	1,1
Amir Poursamad	937 039	1 574 589		2 511 628	1,1	1,2
Skyddsprodukter sv.fin. AB	832 800	1 665 600		2 498 400	1,1	1,1
Övriga	22 996 403	38 178 546	837 971	62 012 920	27,7	29,5
TOTALT	76 546 104	146 030 708	1 032 047	223 608 859	100,0	100,0

1) varav 150 000 A-aktier och 300 000 B-aktier genom pensionsförsäkring.

Efter bokslutsdatum men före delårsrapportens publiceringsdatum har Länsförsäkringar Fastighetsfond flaggat för ökat innehav. Enligt flaggningsmeddelandet uppgick innehavet till 12 214 473 aktier, motsvarande 5,5 % av kapitalet.

Utdelning

Till följd av Victoria Parks goda finansiella ställning och en stark kassagenerering beslöt styrelsen i Victoria Park den 31 augusti 2015 att revidera utdelningspolicyn för bolagets stamaktier. Enligt beslutet har styrelsen för avsikt att varje år föreslå en utdelning på bolagets stamaktier som uppgår till 25 procent av resultatet före skatt med undantag för värdeförändringar med beaktande av Victoria Parks förvärvsmöjligheter och finansiella ställning.

Utdelningen till preferensaktieägare avses ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning är, förutsatt att bolagsstämman beslutar om utdelning, sista vardagen i mars, juni, september och december.

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

Teckningsoptioner

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

Under 2013 erbjöds bolagets verkställande direktör att förvärva 1 000 000 stycken teckningsoptioner, vilka ger rätt att kontant teckna stamaktier av serie A i mars 2016. Till följd av emissionerna sedan utgivandet av optionerna har teckningskurs och antal aktier, som varje teckningsoption berättigar till teckning av, räknats om. Omräkningarna har utförts enligt fastställd formel, som framgår av villkoren för teckningsoptionerna. Omräkningarna har inneburit att varje option, efter omräkning, ger rätt till tecknande av 3,02 aktier till en teckningskurs om 6,50 kr.

Under maj 2015 erbjöds och tecknade bolagets ekonomi- och finanschef och fastighetschef vardera 620 000 stycken teckningsoptioner, och övriga anställda erbjöds och tecknade vardera 30 000-180 000 teckningsoptioner, beroende på befattning. Teckningsoptionerna ger rätt att kontant teckna aktier i november 2017. Varje option ger rätt till tecknande av en stamaktie av serie B, till en teckningskurs om 13,90 kr. Per bokslutsdatum var 2 590 000 optioner tecknade.

Om samtliga teckningsoptioner nyttjas i teckningsoptionsprogrammen skulle det innebära att antalet stamaktier ökar med totalt 7 020 000 stycken (3 020 000 av serie A och 4 000 000 av serie B).

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter kvartalets slut har Victoria Park ingått avtal om förvärv av ett större bostadsbestånd i Borås till ett underliggande fastighetsvärde om 531 Mkr, motsvarande cirka 9 000 kr/kvm. Beståndet har en uthyrbar yta om cirka 60 000 kvm, varav 97 procent avser bostäder med en snitthyra strax under 900 kr/kvm. Förvärvet avses att finansieras med 180 Mkr från befintlig kassa samt resterande del genom upptagande av nya lån. Affären är villkorad av beslut i Kommunfullmäktige, som planeras till november 2015. Tillträde beräknas ske under första kvartalet 2016.

Transaktioner med närstående

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

Obligationer

Obligationslån om 400 Mkr med fyra års löptid emitterades i december 2014 och första handelsdag på NASDAQ Stockholm i januari 2015.

Redovisningsprinciper

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

Victoria Park har sedan bolaget inledde sin fastighetsförvaltande verksamhet hösten 2012 tillämpat redovisningsprincipen att förvärvade fastighetsbestånd inkluderas i balansräkningen i samband med att förvärvsavtal ingås. Den 1 januari 2015 valde bolaget att överge denna princip och istället inkludera förvärvade fastighetsbestånd först från tillträdet. Skälet är att sistnämnda princip stämmer bättre överens med hur andra företag i branschen agerar. För att tydligt åskådliggöra denna förändring innehåller delårsrapporten tilläggsupplysning, se sidan 18. Bolaget har ändrat sitt sätt att redovisa betalda räntor i rapport över kassaflödet, vilket har påverkat posterna betalda räntor och justering av poster som inte ingår i kassaflödet. Förändringen har ingen påverkan på redovisat kassaflöde.

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

Bolaget tillämpar även IFRIC 21 Levies som anger att statliga avgifter, för bolagets del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet när förpliktelsen uppstår. Bolaget har således anpassat sin redovisning efter denna princip, som dock inte påverkat koncernens resultat.

Poster värderade till verkligt värde

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer, som beskrivs i 2014 års redovisning, på sidan 40-42.

Valberedning och Årsstämma

Vid årsstämman den 23 april 2015 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de fyra röstmässigt största registrerade ägarna jämte styrelseordförande som sammankallande. Namnen på de ledamöter samt de ägare dessa företrädare ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet.

I enlighet med beslutet består Victoria Parks valberedning av, baserad på ägandet per den 31 augusti 2015, Johannes Efstratiadis på Greg Dingizians mandat, Gillis Cullin på Östersjöstiftelsens mandat samt Dan Olofsson och Anders Pettersson på egna mandat. Därutöver ingår styrelsens ordförande Bo Forsén som sammankallande.

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

Årsstämman 2016 kommer att hållas i Malmö den 21 april 2016. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna förslag till Victoria Park AB:s styrelse via e-postadress eller postadress enligt ovan, med angivande av att meddelandet är ställt till styrelsen. För att kunna tas in i kallelsen ska ett förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast 3 mars 2016.

Undertecknande

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

Malmö den 21 oktober 2015

Bo Forsén
Styrelseordförande

Greg Dingizian
vice styrelseordförande

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Luciano Astudillo
Styrelseledamot

Henrik Bonde
Styrelseledamot

Lennart Sten
Styrelseledamot

Pia Kinhult
Styrelseledamot

Isabelle Wikner
Styrelseledamot

Peter Strand
VD

Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Victoria Park AB (publ) per 30 september 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Malmö den 21 oktober 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig:
Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Victoria Park har sedan bolaget inledde sin fastighetsförvaltande verksamhet hösten 2012 i sin redovisning tillämpat principen att förvärvade fastighetsbestånd inkluderas i balansräkningen redan i samband med att förvärvsavtal ingås. Bolaget väljer nu att överge denna princip och i stället inkludera förvärvade fastighetsbestånd först från tillträdet. Skälet är att sistnämnda princip stämmer bättre överens med hur andra företag i branschen agerar. För att tydligt åskådliggöra dessa förändringar innehåller delårsrapporten tilläggsupplysning, se sidan 18. Som en konsekvens av detta har historiska finansiella och nyckeltal omräknats i rapporten.

	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Finansiella			
Intäkter, Mkr	452	213	298
Rörelseresultat, Mkr	1 341	424	432
Periodens resultat, Mkr	966	292	368
Avkastning på eget kapital, %	55,2	32,7	39,0
Soliditet, %	33,2	40,1	39,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,3	1,4
Belåningsgrad, %	58,6	53,2	54,9
Belåningsgrad fastigheter, %	64,4	57,6	65,9
Aktierelaterade			
Antal aktier vid periodens slut, 1 000-tal	223 609	205 433	205 433
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, 1 000-tal	226 629	212 984	212 984
Antal preferensaktier vid periodens slut, 1 000-tal	1 032	941	941
Gsn antal aktier under perioden, 1 000-tal	220 987	190 609	194 118
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, 1 000-tal	221 946	193 654	197 143
Resultat per stamaktie, kr	4,30	1,46	1,80
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	4,28	1,43	1,77
Eget kapital per stamaktie, kr	10,28	5,70	6,09
Eget kapital per stamaktie efter utspädning, kr	10,23	5,64	5,87
Substansvärde per stamaktie, kr	12,33	6,48	6,91
Substansvärde per stamaktie efter utspädning, kr	12,25	6,39	6,80
Kassaflöde per stamaktie, kr	0,52	0,20	0,27
Kassaflöde per stamaktie efter utspädning, kr	0,51	0,20	0,26
Börskurs A-aktie vid periodens slut, kr	11,30	6,60	6,20
Börsvärde A-aktie vid periodens slut, Mkr	865	450	423
Börskurs B-aktie vid periodens slut, kr	11,50	6,45	6,15
Börsvärde B-aktie vid periodens slut, Mkr	1 679	879	838
Börskurs preferensaktie vid periodens slut, kr	293,00	307,00	300,00
Börsvärde preferensaktie vid periodens slut, Mkr	302	289	282
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	2 846	1 618	1 543
Fastighetsrelaterade			
Hysesvärde bostäder helår, kr/kvm	965	942	947
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,3	96,2
Direktavkastning, %	5,1	5,1	5,0
Överskottsgrad, %	53,3	46,0	45,0
Marknadsvärde, kr/kvm	9 827	8 530	8 662
Uthyrningsbar yta, tkvm	708	369	355
Övriga			
Medarbetare vid periodens slut	123	77	80
Varav kvinnor	46	32	32

Övergång till ny redovisningsprincip

Victoria Park har sedan bolaget inledde sin fastighetsförvaltande verksamhet hösten 2012 i sin redovisning tillämpat principen att förvärvade fastighetsbestånd inkluderas i balansräkningen i samband med att förvärvsavtal ingås. Bolaget valde den 1 januari 2015 att överge denna princip och i stället inkludera förvärvade fastighetsbestånd först från tillträdet. Skälet är att sistnämnda princip stämmer bättre överens med hur andra företag i branschen agerar. För att tydligt åskådliggöra dessa förändringar innehåller delårsrapporten denna tilläggsupplysning.

2014-09-30

Mkr	Tidigare princip	Effekt av principbyte	Nuvarande princip
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	4 958	-1 720	3 238 ¹⁾
Omsättningstillgångar	25	-3	22
Likvida medel	240	0	240 ²⁾
SUMMA TILLGÅNGAR	5 223	-1 723	3 500
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	1 444	-42	1 402 ³⁾
Summa långfristiga skulder	3 467	-1 554	1 913 ⁴⁾
Summa kortfristiga skulder	311	-127	184 ⁴⁾
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 223	-1 723	3 500
Driftsnetto	95	0	95
Rörelseresultat	322	102	424
Resultat före skatt	266	102	368
Skattekostnad	-54	-22	-76
Årets resultat	212	80	292 ³⁾

2014-12-31

Mkr	Tidigare princip	Effekt av principbyte	Nuvarande princip
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	5 770	-2 609	3 161 ¹⁾
Omsättningstillgångar	35	-9	26
Likvida medel	258	350	608 ²⁾
SUMMA TILLGÅNGAR	6 062	-2 268	3 794
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	1 544	-63	1 481 ³⁾
Summa långfristiga skulder	4 149	-2 004	2 145 ⁴⁾
Summa kortfristiga skulder	369	-201	168 ⁴⁾
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 062	-2 268	3 794
Driftsnetto	128	0	128
Rörelseresultat	433	77	510
Resultat före skatt	356	77	433
Skattekostnad	-46	-19	-65
Årets resultat	310	58	368 ³⁾

Övergången till ny redovisningsprincip har haft följande effekter på balansräkningen per den 31 december 2014

- 1) Redovisat värde 2014-12-31 på fastigheter har räknats om med -2 609 Mkr hänförligt till fastigheterna i Eskilstuna och Göteborg, som tillträdades i januari respektive mars 2015, samt försäljning av tomtmark i Malmö, som frånträdades i mars 2015. Ingående balans 2014 har räknats om med -1 192 Mkr hänförligt till fastigheterna i Stockholm och Kristianstad, som tillträdades maj 2014.
- 2) Upptaget obligationslån under 2014 som delvis även inkluderats i införd proforma avseende förvärvade fastigheter.
- 3) Eget kapital 2014-12-31 har påverkats med 58 Mkr. -121 Mkr är hänförligt till ingående eget kapital 2014, som påverkats negativt med de positiva värdeförändringar som redovisades 2013 avseende förvärven i Stockholm och Kristianstad som tillträdades maj 2014. Den positiva effekten kommer att redovisas i kommande jämförelsetal för 2014. Utgående eget kapital 2014-12-31 är oförändrat hänförligt till detta förvärv. Utgående balans 2014 har på motsvarande sätt påverkats negativt med de positiva värdeförändringar som redovisades 2014 avseende fastigheterna i Eskilstuna och Göteborg, där tillträde skedde i januari och mars 2015. Den positiva värdeförändringen till dessa förvärv ingår i första kvartalets resultat 2015.
- 4) Skulder har justerats hänförligt till den del av förvärvade fastigheter upptaget i tidigare proforma.

Definitioner

FINANSIELL

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 och enbart faktiska värdeförändringar beaktas.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE

Antal aktier, st

Det totala antalet aktier (stamaktier av serie A och B samt preferensaktier) vid periodens utgång.

Genomsnittligt antal aktier, st

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

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.

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.

Kassaflöde per aktie, kr

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier under perioden.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Överskottsgrad, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt.

Hyresvärde, Mkr

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Antal renoverade lgh

Antal lägenheter som vid bokslutsdatum till minsta del badrumrenoverats med påföljande hyresjustering.

Omflyttningshastighet, %

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

Marknadsvärde per kvm

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

MEDARBETARE

Medelantalet anställda vid periodens slut.

Kalendarium

Kapitalmarknadsdag	25 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	18 februari 2016
Delårsrapport januari-mars 2016	21 april 2016
Årsstämma	21 april 2016
Delårsrapport januari-juni 2016	13 juli 2016
Delårsrapport januari-september 2016	26 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	16 februari 2017

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Peter Strand, mobil 070 588 16 61, e-post peter.strand@victoriapark.se eller ekonomi- och finanschef Andreas Morfiadakis, mobil 076 133 16 61, e-post andreas.morfiadakis@victoriapark.se.

Kapitalmarknadsdag 2015

Victoria Park bjuder in investerare, analytiker och media till en kapitalmarknadsdag den 25 november 2015 i Malmö.

Datum: Onsdagen den 25 november 2015

Plats: Stora Varvgatan 13 A, Malmö.

Tid: Kl. 14:30 till cirka 17:30.

Anmälan är obligatorisk och görs senast den 12 november 2015 till Lotta Borgström: lotta.borgstrom@victoriapark.se

Ekonomisk information

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Victoria Park AB (publ) skall offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknad och lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 oktober 2015 kl. 07.30.

Victoria Park AB (publ)
org nr 556695-0738
Stora Varvsgatan 13 A
Box 2, 201 20 Malmö

Tfn 040 16 74 40

info@victoriapark.se
www.victoriapark.se



VICTORIA PARK®