

VICTORIA PARK AB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2016 JANUARI – DECEMBER

- Intäkterna ökade med 34 procent till 832 Mkr (622).
- Förvaltningsresultatet ökade med 43 procent till 220 Mkr (155), motsvarande 0,96 kr per aktie (0,69).
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 217 Mkr (1 240), motsvarande 5,20 kr per aktie (5,29).
- Substansvärdet (EPRA NAV) ökade med 50 procent till 20,08 kr per aktie (13,41).
- Hyresvärdesutvecklingen för bostäder ökade med 6 procentenheter (5).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,30 kr (0,20) per stamaktie och 20,00 kr (20,00) per preferensaktie.

Victoria Park AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder på tillväxtorter i landet. Victoria Parks fastighetsbestånd hade den 31 december 2016 ett marknadsvärde om 12,3 Mdkr (7,3).



VICTORIA PARK®



Nyrenoverad lägenhet i Linköping.

Perioden i korthet

Oktober-december 2016

- Intäkter: 243 Mkr (170)
- Driftsnetto: 108 Mkr (78)
- Förvaltningsresultat: 50 Mkr (39)
- Resultat efter skatt: 540 Mkr (275)
- Resultat per aktie: 2,22 kr (1,11)

Januari-december 2016

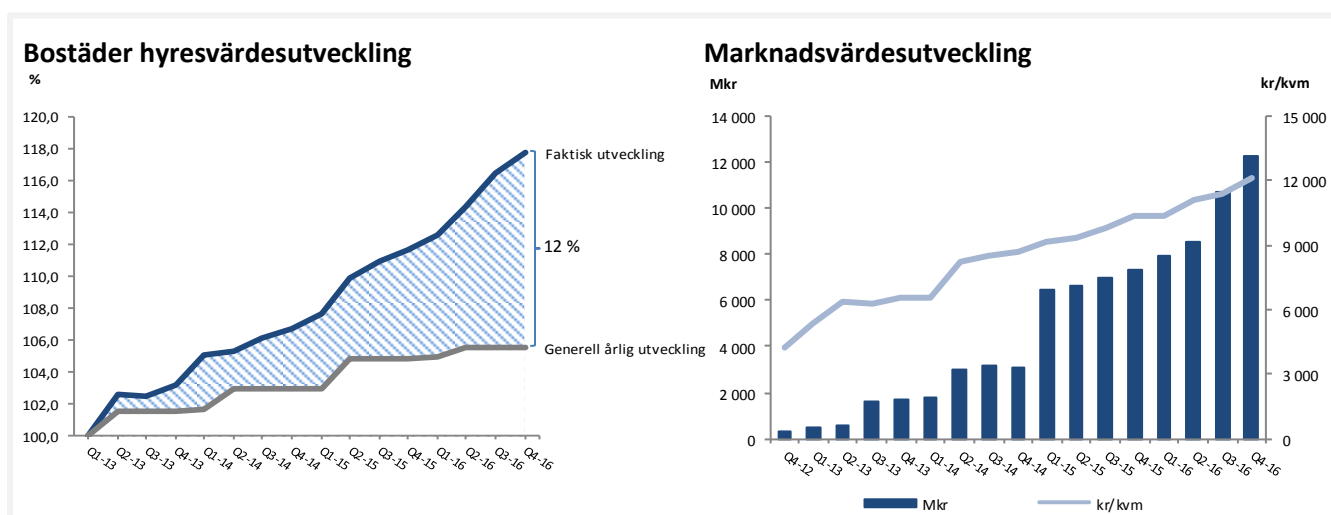
- Intäkter: 832 Mkr (622)
- Driftsnetto: 419 Mkr (314)
- Förvaltningsresultat: 220 Mkr (155)
- Resultat efter skatt: 1 217 Mkr (1 240)
- Resultat per aktie: 5,20 kr (5,29)
- Substansvärde per aktie: 20,08 kr (13,41)
- Marknadsvärde, kr/kvm: 12 108 kr (10 375)
- Föreslagen utdelning: 0,30 kr per stamaktie (0,20)
20,00 kr per pref.aktie (20,00)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Tillträdde 885 lägenheter i Växjö om 70 000 kvm för 830 Mkr.
- Slutförde refinansieringsprocess avseende krediter för cirka 10 procent av låneportföljen, vilket genererade 90 Mkr i likviditet.
- Mikael Bengtsson tillträdde en ny roll med ansvar för förtätningsprojekt.
- Fortsatt hög renoveringstakt med stark hyres- och marknadsvärdesutveckling.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I januari tillträdde Tommy Åstrand som ny ekonomi- och finanschef.
- I januari förvärvades 1 660 lägenheter tillsammans med Balder, Heimstaden och MKB genom ett gemensamt och nybildat bolag med syfte att förverkliga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah i Malmö.
- I januari tecknades avtal om tv och bredbandstjänster, vilket kommer att medföra en positiv resultateffekt om 2 Mkr under 2017 respektive 6 Mkr på helårsbasis från och med 2018.



VD Peter Strand har ordet:

Strategi och plattform för fortsatt kraftig expansion

- » Tillträde av 4 341 lägenheter, varav 885 under fjärde kvartalet.
- » Ökat bestånd till 12 840 lägenheter och 1 016 000 kvadratmeter.
- » Intensifierad renoveringstakt – betydande potential kvarstår.
- » Substansvärdet ökade med 50 procent till 20,08 kronor.

Tillträde av kommunalt bestånd i Växjö

Den 1 december tillträdde vi ett bostadsbestånd om totalt 885 lägenheter belägna i Växjö. Det var vår andra kommunala affär och medförde att vi gjorde intåg på en för Victoria Park ny geografisk marknad. Växjö är en stad i stark ekonomisk tillväxt där vi ser goda möjligheter till värdetillväxt. Beståndet är fullt uthyrt, väl förvaltad och delvis stambytt, med lägen nära Växjö stadskärna. Den genomsnittliga bostadshyran uppgår till cirka 940 kronor per kvadratmeter och år. Denna typ av affärer passar oss väl, och vi arbetar kontinuerligt med att skapa förutsättningar för att genomföra fler.

Kraftig expansion under året

Under året har vi expanderat kraftigt genom tillträde av fyra större bestånd med en total volym om 321 500 kvadratmeter fördelat på 4 341 lägenheter, och en mindre del lokaler. 65 procent av den under året tillträdde ytan är belägen i Region Malmö, 20 procent i Region Göteborg samt 15 procent i Region Stockholm. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har stor förädlingspotential, vilket skapar utrymme för värdeskapande investeringar.

Allt högre renoveringstakt och ökat substansvärde

Vi har under fjärde kvartalet fortsatt att öka renoveringstakten i vårt befintliga fastighetsbestånd. Ytterligare 298 lägenheter har renoverats och färdigställt under fjärde kvartalet, jämfört med 279 lägenheter under det tredje kvartalet och 374 under det första halvåret.

Efter årets genomförda förvärv har vi fortsatt en betydande förädlingspotential i beståndet, då antalet lägenheter som vi har renoverat endast utgör cirka 20 procent av beståndet. Vår kraftigt ökade renoveringstakt stärker intjäningsförmågan och ökar kontinuerligt substansvärdet, vilket årets ökning med hela 50 procent till 20,08 kronor per aktie bekräftar.

Strategi och plattform för fortsatt tillväxt

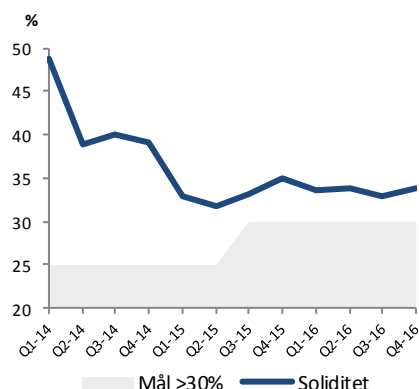
Verksamhetsårets expansion har medfört skalfördelar och en effektivare förvaltning, och vårt mål är att fortsätta växa och söka efter värdeskapande förvärv som kompletterar vårt nuvarande bestånd. Med en fortsatt hög takt av standardhöjande investeringar samt förtätningsprojekt är målet att vid utgången av 2020 äga tillgångar med ett värde om minst 20 miljarder kronor. Vårt bestånd värderades till 12,3 miljarder kronor vid periodens slut att jämföras med 7,3 året innan.

Med en soliditet om 34 procent och en belåningsgrad om 57 procent har vi en god finansiell ställning och därmed stor handlingsfrihet. Glädjande är också att vår förvaltningsmodell med en social dimension väcker allt större intresse. Det är en viktig ingrediens i ambitionen att göra ytterligare förvärv, inte minst avseende, som tidigare nämnts, kommunala bestånd. Med andra ord är vi väl rustade att fortsätta på inslagen väg samt att skapa ytterligare aktieägarvärde på såväl kort som lång sikt.

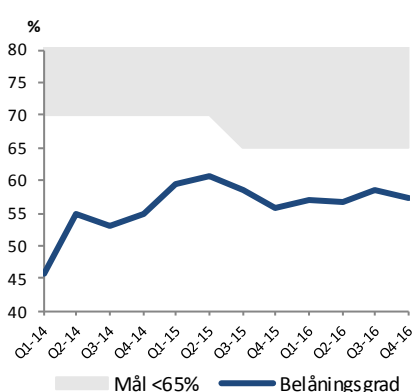
Malmö den 15 februari 2017
Peter Strand, Verkställande direktör

Finansiella mål och måluppfyllnad

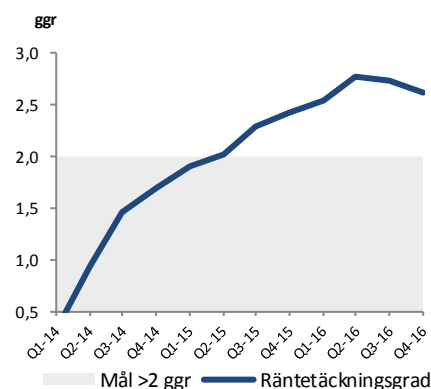
Soliditet



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Nedan presenteras Victoria Parks 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- 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 vid var tid gällande skattesats och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

Mkr	Jmf bestånd		2016 30 sep	2016 30 jun	2016 31 mar	2015 31 dec	2015 30 sep	2015 30 jun	2015 31 mar	2014 31 dec
	2016 31 dec	2016 31 dec ¹⁾								
Intäkter	1 009	942	928	743	739	675	668	662	658	638
Kostnader	-494	-462	-451	-368	-370	-344	-345	-345	-345	-345
Driftsnetto	515	480	477	375	369	331	323	318	313	293
Administrationskostnader	-51	-50	-49	-46	-46	-45	-43	-43	-41	-41
Rörelseresultat	464	430	428	328	323	286	280	275	272	252
Ränteintäkter/Räntekostnader m.m.	-164	-155	-155	-131	-103	-100	-102	-102	-101	-107
Resultat före skatt	300	274	273	197	219	186	179	173	171	145
Skattekostnad	-66	-60	-60	-43	-48	-41	-39	-38	-37	-39
Periodens resultat	234	214	213	154	171	145	140	135	134	106
Resultat efter skatt hänförligt till:										
Stamaktieägare	213	193	192	133	150	124	119	114	113	85
Preferensaktieägare	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Resultat före skatt per stamaktie, kr	1,22	1,11	1,12	0,79	0,89	0,75	0,71	0,69	0,68	0,57

1) Avser intjäningsförmågan med samma fastighetsbestånd som per den 30 september 2016 och syftar till att belysa utvecklingen för identiskt bestånd.

Fastighetstransaktioner

Förteckning över fastighetstransaktioner januari-december 2016

Tillträde	Ort	Region	Uthyrbar yta, kvm	Antal lgh	Mkr
Q1	Borås	Göteborg	60 411	911	531
Q3	Karlskrona/Malmö	Malmö	139 077	1 934	1 800
Q3	Nyköping	Stockholm	48 886	611	420
Q4	Växjö	Malmö	73 146	885	830
Förvärv 2016			321 520	4 341	3 581
Frånträde	Ort	Region	Uthyrbar yta, kvm	Antal lgh	Mkr
Q1	Eskilstuna	Stockholm	3 673	32	68
Q2	Eskilstuna	Stockholm	2 886	40	43
Q3	Malmö	Malmö	12 164	86	272
Försäljningar 2016			18 723	158	383

Fastighetsbestånd

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2016 till 1 016 000 kvm (708 000) fördelat på 910 000 kvm bostäder och 106 000 kvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 12,3 Mdkr (7,3).

En tredjedel av de kommersiella lokalerna inrymmer någon form av samhällsrelaterad verksamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,4 procent (96,9) och återstående vakans utgörs i huvudsak av outhyrda

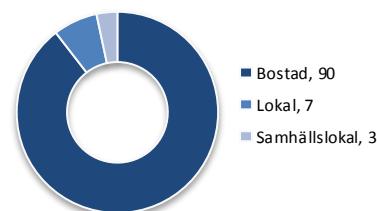
parkeringsplatser och omflyttningsvakans.

Omflyttningsvakansen uppstår i samband med att renovering av befintligt bestånd sker med så kallad rullande ROT. Detta innebär att lägenheterna renoveras allteftersom hyresgästerna säger upp sina lägenheter och flyttar ut, varvid renovering pågår i fyra till sex veckor innan ny hyresgäst flyttar in. Under renoveringsperioden redovisas lägenheten som vakant.

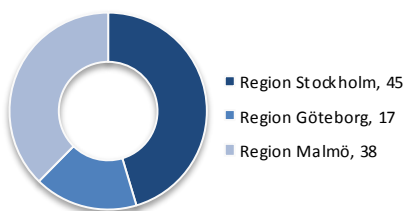
Fastighetsbestånd per den 31 december 2016

Förvaltningsregioner	Antal		Antal renoverade lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm			Hyresvärde		Hyres- intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Omflyttnings- hastighet, %
	Fast.	Lgh.		Totalt	Bostad	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Region Stockholm	95	5 607	1 130	461	434	27	466	1 011	451	96,9	17
Region Göteborg	15	2 188	164	173	137	35	177	1 025	174	98,1	13
Region Malmö	103	5 045	1 342	382	338	44	394	1 030	384	97,6	15
Totalt	213	12 840	2 636	1 016	910	106	1 036	1 020	1 009	97,4	16

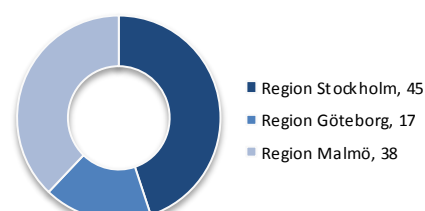
Uthyrbar yta, %



Uthyrbar yta per region, %



Hyresvärde per region, %



Lägenhetsrenoveringar

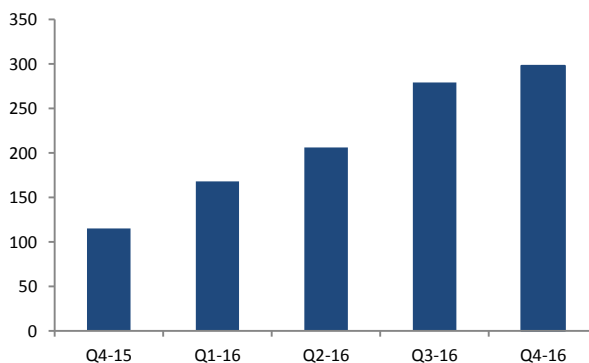
Totalt har 2 636 lägenheter, av beståndets 12 840 lägenheter, till minsta del badrumrenoverats med påföljande hyresjustering. Under perioden har 951 lägenheter renoverats. 298 lägenheter har under innevarande kvartal färdigställts, att jämföra med 279 under föregående kvartal.

Victoria Park har som mål att standardhöja samtliga lägenheter i beståndet i samband med omflyttning. Med en genomsnittlig omflyttningshastighet under 2016 om 16 procent kommer investeringstakten vara fortsatt hög framöver. Per bokslutsdatum är ytterligare 340 lägenheter beslutade att renoveras.

Under perioden har även 38 nya lägenheter färdigställts genom ombyggnation av outnyttjade och tidigare sekundära ytor i befintligt bestånd som förråd, källare i souterräng och tomtställda lokaler.

Till följd av värdeskapande investeringar samt genomförda bruksvärdesprövningar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 18 procent, jämfört med 6 procent, som motsvarar den generella årliga höjningen.

Antal renoverade lägenheter



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 516 Mkr (236) investerats i befintliga fastigheter. Merparten av den totala investeringen under perioden är hyrespåverkande och det görs även investeringar i beståndet med mål att sänka energiförbrukningen. Under perioden har tillträde av bestånd i Borås, Karlskrona, Malmö, Nyköping och Växjö samt frånträde av tre fastigheter i Eskilstuna och Malmö ägt rum.

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

	2016 31 dec	2015 31 dec
Mkr		
Ingående värde fastighetsbestånd	7 372	3 158
<i>Varav avser tillgångar som innehas för försäljning</i>	-27	-20
Investeringar i befintliga fastigheter	516	236
Förvärv	3 523	2 602
Försäljningar	-348	-34
Orealiserade värdeförändringar	1 265	1 431
Utgående värde fastighetsbestånd	12 301	7 372

Kvartalet 1 oktober-31 december 2016

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden oktober-december 2016. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

Driftnetto

Intäkterna fortsatte att öka under årets fjärde kvartal och uppgick till 243 Mkr (170). Kvartalets intäktsökning, jämfört med tredje kvartalet, beror till största del på förvärvet av Nyköping som tillträdde den 30 september samt förvärvet i Växjö som tillträdde den 1 december. Även hyresökningar för standardhöjande åtgärder i beståndet ökar hyresintäkterna, främst till följd av 298 renoverade lägenheter.

Kvartalets kostnader uppgick till -135 Mkr (-92). För jämförbart bestånd är kostnaderna högre jämfört med föregående kvartal till följd av sedvanlig säsongsvariation avseende främst uppvärmning.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 108 Mkr (78), vilket innebär en överskottsgrad på 45,0 procent (46,8).

Resultat

Administrationskostnader uppgick till -17 Mkr (-13), vilket är en ökning om -1 Mkr jämfört med föregående kvartal och hänförs främst till organisatorisk omstrukturering.

Finansnettot uppgick till -41 Mkr (-26) och är i nivå med föregående kvartal. Den högre räntekostnaden med anledning av ny upplåning till förvärv samt utökad upplåning i samband med refinansiering kompenseras av lägre ränta för öppna positioner samt lösen av lån kopplat till fastighetsförsäljningar.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 50 Mkr (39), vilket motsvarar 0,21 kr (0,17) per stamaktie.

Värdeförändring på fastigheter uppgick till 602 Mkr (294). Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Den positiva värdeförändringen mot föregående kvartal är huvudsakligen hänförlig till den hyresvärdeökning som skett i beståndet genom standardhöjande åtgärder samt ett lägre direkt-avkastningskrav.

Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direkt-avkastningskrav på 4,5 procent, jämfört med 4,6 procent i föregående kvartals interna värdering.

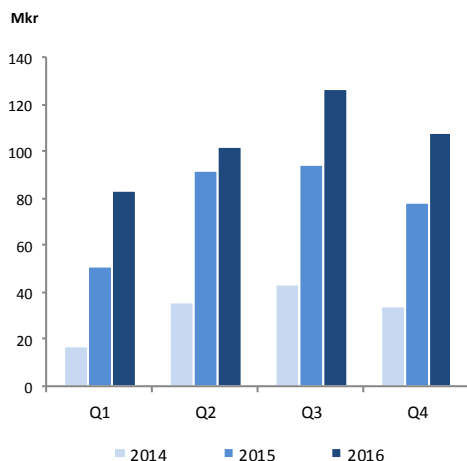
Skattekostnaden uppgick under kvartalet till -158 Mkr (-75) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter och derivat samt förändring av koncernens aktiverade skattemässiga underskott.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 540 Mkr (275), vilket motsvarar 2,22 kr (1,11) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under kvartalet om -5 Mkr (-5).

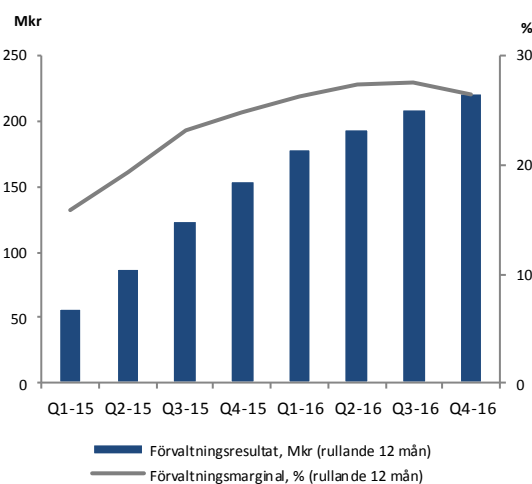
Övrigt

Resultaträkningen återspeglar inte full effekt av fastigheterna i Växjö, som tillträdde den 1 december 2016.

Driftnettoutveckling



Utveckling av förvaltningsresultat



Perioden 1 januari-31 december 2016

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari-december 2016. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

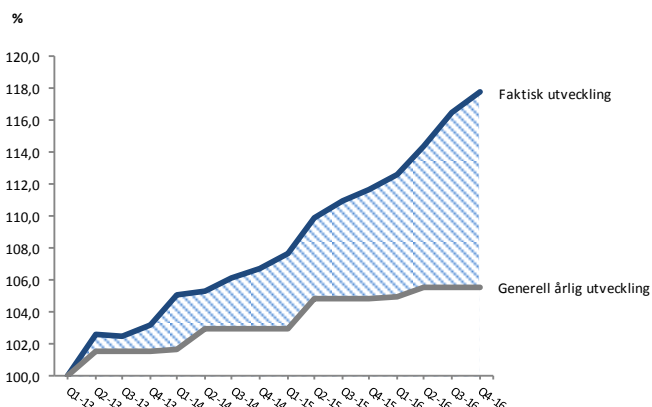
Intäkter

Periodens intäkter ökade till 832 Mkr (622), vilket främst beror på tillträde av nya bestånd, full effekt av fastigheter tillträdna under 2015 samt ökad investeringstakt i standardhöjande åtgärder.

Under perioden har totalt 951 lägenheter renoverats i samband med omflyttning och dessutom har tillvalsuppgraderingar genomförts i beståndet. Därutöver har 38 nya lägenheter färdigställts genom ombyggnation av tidigare sekundära ytor.

Den årliga generella hyresförhandlingen för 2016 har under perioden verkställts i intervallet 0,3-1,1 procent. Hyresförhandlingen för 2016 i Göteborg är inte avslutad.

Bostäder hyresvärdesutveckling



Till följd av värdeskapande investeringar samt genomförda bruksvärdesprövningar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 18 procent, jämfört med 6 procent, som motsvarar den generella årliga höjningen.

Driftsnetto

Periodens kostnader uppgick till -413 Mkr (-309). I kostnader kopplade till förvaltningsverksamheten ingår driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftskostnader omfattar i huvudsak uppvärmning, vatten- och elförbrukning samt avfallshantering.

Periodens driftsnetto uppgick till 419 Mkr (314), motsvarande en överskottsgrad om 51,2 procent (51,5).

Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -63 Mkr (-50) och består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Ökningen hänförs huvudsakligen till de förvärv som genomförts under perioden med utökat personalbehov, implementeringskostnader samt engångskostnader om -3 Mkr kopplade till organisatorisk omstrukturering.

Finansnettot för perioden uppgick till -136 Mkr (-109) och utgörs främst av räntekostnader avseende bolagets fastighetsportfölj per den 31 december.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 220 Mkr (155), vilket ger en förvaltningsmarginal på 26,5 procent (24,8).

Värdeförändringar fastigheter/derivat

Under perioden har fastigheterna externvärderats vid två tillfällen och internvärderats vid två tillfällen. Vid extern värdering använder koncernen de auktoriserade värderingsfirmorna Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi som bolaget anlitat sedan 2014. Per bokslutsdatum har samtliga fastigheter externvärderats till ett marknadsvärde om 12 301 Mkr (7 344), där restvärdet beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,5 procent (4,9). Värdeförändringar fastigheter uppgick till 1 287 Mkr (1 436), varav 1 265 Mkr består av realiserade värdeförändringar och 22 Mkr realiserade värdeförändringar avseende avyttrade fastigheter.

För att begränsa känsligheten för marknadens räntefluktuationer har koncernen räntesäkrat låneportföljen med derivat. Derivaten redovisas varje period till marknadsvärde med förändringar som redovisas över resultaträkningen. Koncernen har, utöver derivaten, låneavtal som löper med fast ränta. Marknadsräntorna har under perioden utvecklats negativt, vilket har medfört en realiserad resultat effekt om -41 Mkr (19). Förändring av marknadsvärdet är inte kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallotid är värdet noll.

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -285 Mkr (-369) och består av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat samt förändring av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt hänförlig till avyttrade fastigheter har under perioden återförts i sin helhet, vilket bidrar med positiv effekt om 25 Mkr. 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.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 217 Mkr (1 240), motsvarande 5,20 kr (5,29) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -21 Mkr (-21).

Kommentar till segmentsinformation

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

Skillnaden mellan koncernens driftsnetto 419 Mkr (314) och resultat före skatt 1 467 Mkr (1 610) består av värdeförändringar fastigheter 1 287 Mkr (1 436), värdeförändringar av derivat -41 Mkr (19), administrationskostnader -63 Mkr (-50) samt ränteintäkter/räntekostnader -136 Mkr (-109).

Under tredje kvartalet förändrades koncernens segmentsredovisning för att bättre återspegla koncernens verksamhet. Historiska tal har räknats om för att åskådliggöra utvecklingen.

Segmentsredovisningen är numera uppdelad per geografisk region avseende förvaltningsverksamheten. De geografiska regionerna är Stockholm, Göteborg och Malmö.

Verksamheten livsstilsboende omfattar serviceverksamhet, som bedriver bland annat spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet samt projektutveckling avseende uppförande av bostadsrätter.

I juni färdigställdes 57 bostadsrätter på livsstilsboendet i Malmö, vilket genererade en resultateffekt om 35 Mkr (-).

I september var den sista etappen med 64 bostadsrätter slutsåld. Byggnation pågår enligt plan med beräknad inflyttning till andra kvartalet 2017. Den totala resultat-effekten av etappen bedöms uppgå till omkring 40 Mkr, vilken avräknas i samband med färdigställandet. Därmed når Victoria Park den volym som krävs för att tillhandahålla ett attraktivt och kostnadseffektivt servicekoncept.

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde om 230 Mkr (165). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 267 Mkr (170).

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -2 239 Mkr (-630) främst genom förvärven i Karlskrona, Malmö, Nyköping, Borås och Växjö. Utöver dessa förvärv har bolaget investerat -569 Mkr (-285) i främst standardhöjande åtgärder samt nyproduktion avseende livsstilsboendet som finansieras via byggkreditiv. Koncernen har även avyttrat tre fastigheter, vilket har påverkat kassaflödet positivt med 156 Mkr (42).

Vidare har kassaflödet från avvecklad verksamhet påverkat kassan positivt om 36 Mkr (-).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgår till 1 795 Mkr (428), hänförligt främst till upptagande av lån i samband med tillträden, emitterad obligation samt en riktad emission. Beslutad utdelning till stam- och preferensaktieägare har gjorts med -66 Mkr (-20) under perioden.

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 401 Mkr (577). Därutöver har koncernen en outnyttjad checkkredit om 30 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, ekonomi-styrning och resultatuppföljning samt projektering.

Omsättningen i moderbolaget uppgick till 22 Mkr (16) och består främst av fakturerad managementavgift.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 123 Mkr (36).



Nyrenoverad lägenhet i Nyköping.



Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

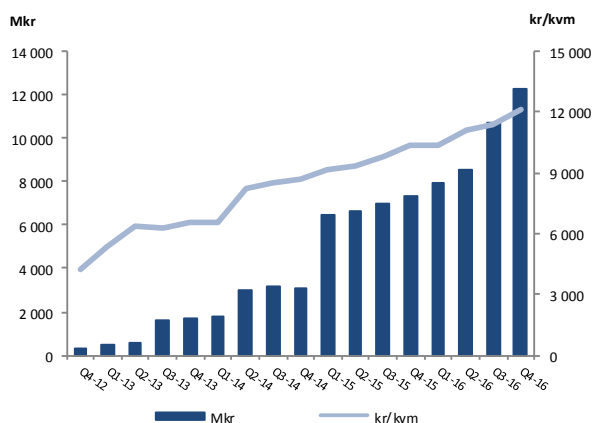
Fastigheter

Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi har per bokslutsdatum värderat bolagets samtliga 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.

Fastighetsvärderingar görs kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bolaget har som policy att hela beståndet värderas externt minst en gång per år. Under 2016 har Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi värderat hela fastighetsbeståndet två gånger.

Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 december uppgick till 1 016 000 kvm (708 000) med ett hyresvärde om 1 036 Mkr (695) och ett marknadsvärde om 12 301 Mkr (7 344), motsvarande 12 108 kr/kvm (10 375).

Marknadsvärdesutveckling



Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 401 Mkr (577). Victoria Park avser att använda kassan till fortsatta standardförbättrande åtgärder och planerade förtätningsprojekt i befintligt fastighetsbestånd samt nya förvärv.

Under perioden har kassan tillförts 589 Mkr i samband med utgiven obligation, 339 Mkr genom en riktad nyemission och 185 Mkr genom refinansieringsprocesser avseende krediter för delar av beståndet.

Förvärv av fyra större fastighetsportföljer belägna i Borås, Karlskrona, Malmö, Nyköping och Växjö har delvis finansierats med egna medel och har reducerat kassan med sammanlagt 1 182 Mkr. Årets försäljning respektive bostadsrättsombildning av fastigheter har tillfört kassan sammanlagt 193 Mkr.

Investeringar under perioden har uppgått till 569 Mkr (285) och avser främst värdehöjande investeringar i befintligt bestånd samt nyproduktion avseende livsstilsboendet i Malmö.

Nyproduktionen finansieras genom byggkreditiv med löpande utbetalningsplan och ger således ingen negativ effekt på koncernens totala kassa. Utöver den befintliga kassan har bolaget en outnyttjad checkkredit om 30 Mkr (90).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2016 till 4 331 Mkr (2 826) med en soliditet på 33,8 procent (35,1). Under perioden har eget kapital, utöver periodens resultat,

förändrats genom riktad emission under tredje kvartalet samt teckningsoptioner som konverterats till aktier på totalt 364 Mkr (10). Utdelning avseende stam- och preferens-aktier har under perioden påverkat eget kapital med -66 Mkr (-21).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 758 Mkr (471) består av uppskjuten skatteskuld om 853 Mkr (545), hänförlig till värdeförändringar av fastigheter och derivat, samt uppskjuten skattefordran om 95 Mkr (74), hänförlig till koncernens skattemässiga underskott.

Räntebärande skulder

Under perioden upptog koncernen sin andra obligation om sammanlagt 600 Mkr med en löptid på fyra år och en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,5 procent. Obligationen möttes av stort intresse och tecknades framförallt av institutionella investerare. Därutöver har koncernen under perioden refinansierat drygt en fjärdedel av låneportföljen, vilket frigjorde 185 Mkr i likviditet och sänkte koncernens snittränta. Förvärv av fyra fastighetsbestånd har finansierats med kassa och externa krediter och har därmed ökat koncernens låneportfölj.

Koncernens räntebärande skulder, exklusive byggkreditiv, uppgick till 7 351 Mkr (4 490), vilket motsvarar en belåningsgrad om 57,3 procent (55,8) att jämföra med det långsiktiga målet om högst 65 procent. Vid bokslutsdatum uppgick kreditbindningstiden till 4,4 år (5,6), och den genomsnittliga räntan på utnyttjad kredit uppgick till 1,8 procent (1,8), exklusive räntederivat, räntetak och räntegolv. Genomsnittsräntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive räntederivat, räntetak och räntegolv uppgick per bokslutsdatum till 2,2 procent (2,2). Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 2,3 år (2,9). Andel lån som är räntesäkrade via derivat, räntetak, räntegolv eller fast ränta uppgick till 50,1 procent (58,1).

Kreditbindningsstruktur per 2016-12-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	647	1,5	8,7
1 - 2 år	1 040	3,4	14,0
2 - 3 år	1 557	1,1	21,0
3 - 4 år	1 877	2,4	25,3
4 - 5 år	1 904	1,3	25,6
> 5 år	404	0,9	5,4
Summa	7 428	1,8	100,0

Räntebindningsstruktur per 2016-12-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	3 704	3,2	49,9
1 - 2 år	690	2,9	9,3
2 - 3 år	180	1,5	2,4
3 - 4 år	1 285	0,6	17,3
4 - 5 år	0	0,0	0,0
> 5 år	1 569	0,9	21,1
Summa	7 428	2,2	100,0

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Intäkter	243	170	832	622
Kostnader	-135	-92	-413	-309
Driftsnetto¹⁾	108	78	419	314
Administrationskostnader	-17	-13	-63	-50
Värdetförändringar fastigheter	602	294	1 287	1 436
Rörelseresultat	693	359	1 643	1 699
Ränteintäkter/Räntekostnader m.m.	-41	-26	-136	-109
Värdetförändringar derivat	46	17	-41	19
Resultat före skatt	698	350	1 467	1 610
Skattekostnad	-158	-75	-285	-369
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	540	275	1 182	1 240
Resultat från avvecklad verksamhet	0		35	
Periodens resultat	540	275	1 217	1 240
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens summa totalresultat	540	275	1 217	1 240
Förvaltningsresultat före skatt	50	39	220	155
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie, kr	2,23	1,12	5,22	5,32
Efter utspädning, kr	2,22	1,11	5,20	5,29

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						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec				
Intäkter	406	356	162	84	253	174	11	8	832	622
Kostnader	-207	-180	-73	-29	-121	-89	-12	-11	-413	-309
Driftsnetto	198	177	89	55	132	85	-1	-3	419	314

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 okt-dec	2015 okt-dec
	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 okt-dec	2015 okt-dec				
Intäkter	113	96	43	28	85	44	2	2	243	170
Kostnader	-61	-315	-25	-11	-46	-24	-3	-3	-135	-353
Driftsnetto	52	-219	18	17	38	20	-1	-1	108	-183

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	5	4
Förvaltningsfastigheter	12 301	7 372
Derivat	0	18
Summa anläggningstillgångar	12 305	7 394
Omsättningstillgångar		
Andelar i Brf	0	0
Fordringar	30	13
Likvida medel	401	577
Summa omsättningstillgångar	431	590
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	83	66
SUMMA TILLGÅNGAR	12 819	8 050
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	4 331	2 826
Uppskjuten skatteskuld	758	471
Långfristiga räntebärande skulder	7 045	4 102
Derivat	34	12
Summa långfristiga skulder	7 838	4 585
Kortfristiga räntebärande skulder	306	388
Övriga skulder	261	186
Summa kortfristiga skulder	567	574
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	84	66
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 819	8 050

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
Ingående eget kapital	2 826	1 480
Periodens totalresultat	1 217	1 240
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner		1
Nyemission	364	10
Emissionskostnader	-9	0
Kvittningsemission		115
Utdelning stamaktier	-45	
Utdelning preferensaktier	-21	-21
Utgående eget kapital	4 331	2 826

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	419	314
Administrationskostnader	-63	-50
Betalda räntor	-128	-100
Betald skatt	0	-2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230	165
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-7	-2
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	44	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	267	170
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-1 871	-386
Försäljning av fastigheter	156	42
Investeringar i befintliga fastigheter och mark	-509	-236
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning	-60	-49
Försäljning av avvecklad verksamhet	36	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-1
Förvärvad kassa	10	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 239	-630
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	364	
Emissionskostnader	-5	0
Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram	0	6
Upptagna lån	3 350	1 400
Amortering av lån	-1 832	-947
Utbetald utdelning	-66	-20
Kostnader i samband med upptagna/avslutade lån	-16	-12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 795	428
Periodens kassaflöde	-176	-32
Likvida medel vid periodens början	577	609
Likvida medel vid periodens slut	401	577

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2016 3 mån okt-dec	2015 3 mån okt-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	5	5	22	16
Kostnader	-1	0	-4	0
Bruttoresultat	4	5	18	16
Administrationskostnader	-12	-11	-43	-42
Rörelseresultat	-8	-5	-25	-25
Finansnetto	89	42	115	65
Resultat före skatt	81	37	90	39
Skatt	-19	-3	33	-4
Periodens resultat efter skatt	62	34	123	36

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	1	1
Andelar i koncernföretag	315	304
Långfristiga fordringar	2 034	517
Derivat	0	15
Uppskjuten skattefordran	30	0
Exploateringsfastigheter	2	4
Summa anläggningstillgångar	2 383	842
Omsättningstillgångar		
Andelar i BRF	0	0
Kortfristiga fordringar	110	58
Likvida medel	313	550
Summa omsättningstillgångar	423	608
SUMMA TILLGÅNGAR	2 806	1 450
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa Eget kapital	1 256	844
Derivat	17	0
Långfristiga räntebärande skulder	1 487	445
Uppskjuten skatteskuld	0	3
Summa långfristiga skulder	1 504	449
Övriga kortfristiga skulder	46	157
Summa kortfristiga skulder	46	157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 806	1 450

Övriga upplysningar

Medarbetare

Under året har Victoria Parks organisation vuxit markant främst till följd av tillträde av bestånden i Borås, Karlskrona, Malmö, Nyköping och Växjö. Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 148 personer (121). Andelen kvinnor uppgick till 33 procent (38).

Transaktioner med närstående

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

Utdelning

Under andra kvartalet har utdelning om 0,20 kronor per stamaktie, totalt 45 Mkr (-), utbetalats. Under respektive kvartal har utdelning om 5,00 kronor per preferensaktie, totalt 5 Mkr (5), utbetalats.

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.

Till följd av Victoria Parks goda finansiella ställning och en stark kassagenerering 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.

För räkenskapsåret 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 0,30 kronor per stamaktie (0,20) och 20,00 kronor per preferensaktie (20,00).

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I januari tillträdde Tommy Åstrand som ny ekonomi- och finanschef.

I januari förvärvades 1 660 lägenheter tillsammans med Balder, Heimstaden och MKB genom ett gemensamt och nybildat bolag med syfte att förverkliga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah i Malmö.

I januari tecknades avtal om tv och bredbandstjänster, vilket kommer att medföra en positiv resultateffekt om 2 Mkr under 2017 respektive 6 Mkr på helårsbasis från och med 2018.

Redovisningsprinciper

Victoria Park följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningen av dessa (IFRIC) samt 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 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.

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 årsredovisning för 2015, på s. 40-43.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2016 kommer att finnas tillgänglig på Victoria Parks hemsida, www.victoriapark.se, från och med vecka 13 2017.

Årsstämman 2017 äger rum tisdagen den 25 april i Malmö. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna in förslag till Victoria Park:s styrelse via e-post till info@victoriapark.se eller via brev till följande adress: Victoria Park AB, Styrelsen, Box 2, 201 20 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast 7 mars 2017.

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 15 februari 2017
Styrelsen i Victoria Park AB (publ)

Bo Forsén
Styrelseordförande

Greg Dingizian vice styrelseordförande	Henrik Bonde Styrelseledamot
Pia Kinhult Styrelseledamot	Sofia Ljungdahl Styrelseledamot
Anders Pettersson Styrelseledamot	Lennart Sten Styrelseledamot
Isabelle Wikner Styrelseledamot	Peter Strand VD

Aktien och ägarna

Victoria Park har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets totala börsvärde per den 31 december 2016 uppgick till 5 668 Mkr (3 625). Bolaget hade vid periodens slut 8 910 aktieägare (6 652), varav 5 682 stamaktieägare av serie B (3 746). Under perioden omsattes totalt 74 miljoner Victoria Park-aktier (106) till ett värde av 1 689 Mkr (1 271).

Aktiekapital

Per den 31 december 2016 uppgick aktiekapitalet till 26,5 Mkr fördelat på 241 128 859 aktier, varav 79 566 104 stamaktier av serie A, 160 530 708 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Totalt antal röster uppgick till 95 722 379,50.

Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

I september utökades antalet stamaktier av serie B med 14 500 000 och antalet röster med 1 450 000 till följd av en riktad nyemission beslutat den 13 september 2016.

I mars utökades antalet aktier och röster med 3 020 000 stamaktier av serie A genom verkställande direktörs nyttjande av teckningsoptioner enligt program beslutat 2013.

Kvotvärde per aktie är 0,11 kronor. 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 företrädda aktier.

Aktiehandeln 2016

	Betalkurs, kr		Antal aktieägare	
	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
A-aktier	22,30	14,90	2 855	2 799
B-aktier	22,40	15,00	5 682	3 746
Preferensaktier	289,00	285,00	1 815	1 684

Teckningsoptioner

Victoria Park har ett program för teckningsoptioner, som beslutades 2015 och förfaller per november 2017. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Varje option ger rätt att i november 2017 kontant teckna en stamaktie av serie B, till en teckningskurs om 13,90 kronor.

Per bokslutsdatum var 2 750 000 optioner tecknade. Om samtliga teckningsoptioner nyttjas skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 4 000 000.

Obligation

I december 2014 respektive juni 2016 emitterades obligationer om totalt 1 000 Mkr med löptid på fyra år och en rörlig ränta om Stibor 3m + 500 respektive 450 punkter. Bland investerarna återfinns banker, pensionsfonder, privata företag samt enskilda investerare. Båda obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm där handel endast sker via svenska banker och fondkommissionärer.

Ägarförteckning per den 31 december 2016

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

Namn	Antal aktier				Andel av, %	
	A-aktier	B-aktier	Pref-aktier	TOTALT	Kapital	Röster
Greg Dingizian ¹⁾	17 223 682	8 776 318		26 000 000	10,8	18,9
Länsförsäkringar Fastighetsfond		22 721 648		22 721 648	9,4	2,4
Östersjöstiftelsen	5 955 048	11 910 096	28 000	17 893 144	7,4	7,5
Dan Olofsson (Danir AB)	5 382 473	10 764 946		16 147 419	6,7	6,7
Isabelle Wikner (Fogelvik Holding AB)	4 116 426	10 231 352	91 187	14 438 965	6,0	5,4
Anders Pettersson	5 275 433	7 291 127		12 566 560	5,2	6,3
Fjärde AP-Fonden	1 253 132	10 097 828		11 350 960	4,7	2,4
Ralph Muhlrad	3 535 000	6 520 000		10 055 000	4,2	4,4
Peter Strand	3 082 400	3 774 800	4 000	6 861 200	2,8	3,6
ER-HO Fastigheter AB	2 311 085	4 188 915		6 500 000	2,7	2,9
Erik Selin	2 000 000	4 000 000		6 000 000	2,5	2,5
Lennart Sten	1 525 401	2 513 249		4 038 650	1,7	1,9
Gållöstiftelsen	1 321 000	2 642 000		3 963 000	1,6	1,7
Bo Forsén	1 081 330	2 162 660	4 000	3 247 990	1,3	1,4
JP Morgan Bank	2 008 901	1 236 099		3 245 000	1,3	2,2
AB Possessor	900 000	2 100 000		3 000 000	1,2	1,2
Swedbank Försäkring	1 276 153	1 522 273	56 715	2 855 141	1,2	1,5
Verdipapirfond Odin Ejendom		2 838 288		2 838 288	1,2	0,3
Danica Pension	913 600	1 825 790		2 739 390	1,1	1,1
Skyddsprodukter i Sverige Finans AB	832 800	1 665 600		2 498 400	1,0	1,0
Övriga	19 572 240	41 747 719	848 145	62 168 104	25,8	24,9
TOTALT	79 566 104	160 530 708	1 032 047	241 128 859	100,0	100,0

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

Nyckeltal

	2016-12-31 3 mån okt-dec	2015-12-31 3 mån okt-dec	2016	2015	2014
Finansiella					
Intäkter, Mkr	243	170	832	622	298
Driftsnetto, Mkr	108	78	419	314	128
Förvaltningsresultat, Mkr	50	39	220	155	36
Periodens resultat, Mkr	540	275	1 217	1 240	368
Avkastning på eget kapital, %	36,1	64,1	36,1	64,1	39,0
Soliditet, %	33,8	35,1	33,8	35,1	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,6	2,4	1,7
Belåningsgrad, %	57,3	55,8	57,3	55,8	54,9
Belåningsgrad fastigheter, %	59,8	60,9	59,8	60,9	65,9
Fastighetsrelaterade					
Hyresvärde bostäder helår, kr/kvm	1 013	971	1 013	971	947
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4	96,9	97,4	96,9	96,2
Direktavkastning, %	4,3	5,2	4,3	5,2	5,0
Överskottsgrad, %	45,0	46,8	51,2	51,5	45,0
Marknadsvärde, kr/kvm	12 108	10 375	12 108	10 375	8 662
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 016	708	1 016	708	355
Aktierelaterade ¹⁾					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,21	0,17	0,96	0,69	0,18
Resultat per aktie, kr ²⁾	2,22	1,11	5,20	5,29	1,50
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	20,08	13,41	20,08	13,41	6,46
Eget kapital per aktie, kr	16,91	11,45	16,91	11,45	5,87
Kassaflöde per aktie, kr	0,37	0,26	1,16	0,78	0,26
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	5 668	3 625	5 668	3 625	1 543
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	0,30 ³⁾	0,20	-
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	20,00	20,00	20,00
Antal aktier vid periodens slut, milj	241,1	223,6	241,1	223,6	205,4
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, milj	243,9	226,6	243,9	226,6	213,0
Antal preferensaktier vid periodens slut, milj	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, milj	241,1	224,3	230,1	222,5	197,1

1) Nyckeltal per aktie avser stamaktier efter utspädning.

2) Historiska tal för resultat per aktie är omräknade med anledning av genomförd nyemission under det tredje kvartalet 2016.

3) Baserat på föreslagen utdelning.



Nyrenoverad lägenhet i Borås.

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.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsmarginal, %

Förvaltningsresultat i förhållande till intäkter.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt (12 månader rullande) med återläggning av ränteutgifter/räntekostnader, värdeförändringar fastigheter och derivat, i förhållande till ränteutgifter/räntekostnader.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal renoverade lgh

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Direktavkastning, %

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

Hyresvärde, Mkr

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

Marknadsvärde per kvm

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

Omflyttningshastighet, %

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

Överskottsgrad, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

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

Substansvärde (EPRA NAV), kr

Eget kapital, med återläggning av preferensaktier, derivat och uppskjuten skatt i förhållande till antal utestående stamaktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Resultat före värdeförändringar och skatt, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning under perioden.

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.

Kassaflöde per aktie, kr

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

Resultat per aktie, kr

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

Detta är Victoria Park

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder på tillväxtorter i landet. Fastighetsbeståndet uppgår till 1 016 000 kvm, fördelat på 12 840 lägenheter, till ett marknadsvärde om 12,3 Mdkr. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett attraktivare boende ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj för boende, medarbetare, aktieägare, samhället och andra intressenter.

Affärsidé och affärsmodell

Victoria Parks affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på tillväxtorter i Sverige.

Victoria Park förvärvar bostadsfastigheter med hög förädlingspotential. Bolaget förädlar fastighetsbeståndet för ökat driftsnetto genom värdeskapande fastighetsförbättringar och förtätningar genom nybyggnation. Dessutom driver Victoria Park ett socialt hållbart förvaltningsarbete för att långsiktigt öka bostadsområdets attraktivitet, vilket leder till lägre avkastningskrav och därmed ökat fastighetsvärde.

Förvaltningsverksamhet

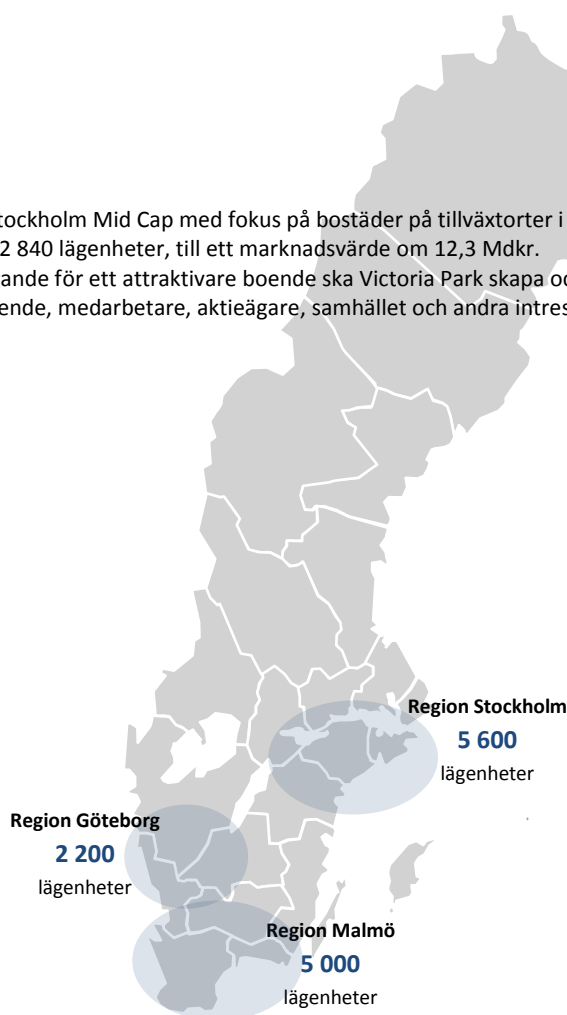
Victoria Parks förvaltningsverksamhet drivs i tre geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (*Eskilstuna, Linköping, Nyköping och Stockholm*), Göteborg (*Borås och Göteborg*) och Malmö (*Karlskrona, Kristianstad, Malmö, Markaryd och Växjö*).

I varje region har Victoria Park lokalt baserad personal i respektive fastighetsort. Bolaget ser fördelar med att anställa personer som bor i närområdet och därmed väl förankrade i de lokala områdena. Det bidrar till en bättre boendemiljö och leder till sänkta kostnader.

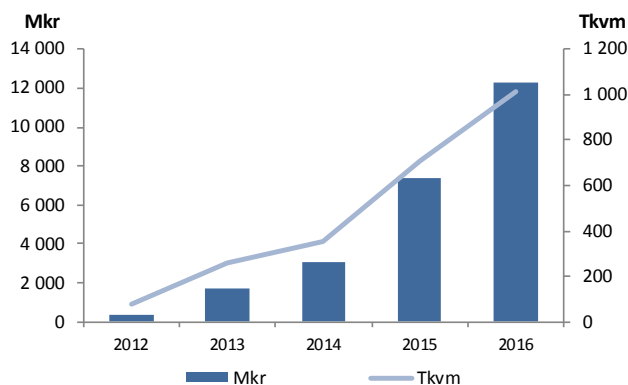
Marknad

Stor bostadsbrist och begränsad nyproduktion ger Victoria Park förutsättningar att förädla bolagets fastigheter på tillväxtorter med ökade hyresintäkter som följd. En central del i Victoria Parks förädlingsarbete är värdeutveckling som sker genom en socialt hållbar förvaltning och investeringar i såväl bostadsområdena som i fastigheterna.

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.



Uthyrbar yta och marknadsvärde



Därför investera i Victoria Park-aktien

Med cirka 13 000 lägenheter och en värdeskapande förvaltningsmodell med ett socialt ansvarstagande har Victoria Park blivit ett av landets mest betydande privatägda bostadsbolag.

Victoria Park investerar främst på tillväxtorter med stor potential till värdetillväxt och därmed långsiktig värdeökning i aktien. Stor bostadsbrist och begränsad produktion ger Victoria Park förutsättningar att förädla bolagets fastigheter på tillväxtorter och med ökade hyresintäkter som följd.

En central del i detta arbete är värdeutveckling som sker genom en socialt hållbar förvaltning och investeringar i såväl områdena som i fastigheterna.

Under de senaste åren har Victoria Park expanderat kraftigt och visat en hög tillväxt för bland annat intäkter, driftsnetto och substansvärde. Per den 31 december 2016 ökade marknadsvärdet på fastigheterna till 12,3 Mdkr.

För att förstärka positionen med ökade skalfördelar som följd har styrelsen beslutat om ett nytt övergripande mål som innebär att bolaget ska öka värdet på sina tillgångar till 20 Mdkr vid utgången av år 2020.

Victoria Parks långsiktiga mål och utfall

ÖVERGRIPANDE MÅL

		Mål	Utfall 2016	Utfall 2015
Substansvärde	Generera en tillväxt av substansvärdet, exklusive utdelning på stamaktier, som över tid i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.	> 15 %	51 %	108 %
Förvaltningsresultat	Generera en tillväxt av förvaltningsresultatet som över tid i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.	> 12 %	43 %	324 %
Marknadsvärde	Vid utgången av 2020 äga tillgångar med ett marknadsvärde om minst 20 Mdkr.	20 Mdkr	12,3 Mdkr	7,3 Mdkr

FINANSIELLA MÅL

		Mål	Utfall 2016	Utfall 2015
Soliditet	Soliditet om lägst 30 procent.	> 30 %	34 %	35 %
Belåningsgrad	Långsiktig belåningsgrad om högst 65 procent.	< 65 %	57 %	56 %
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger.	> 2,0 ggr	2,6 ggr	2,4 ggr



Medarbetare Apanela, Nadir och Omar i Linköping.

Kalendarium

Delårsrapport januari-mars 2017	25 april 2017
Årsstämma	25 april 2017
Delårsrapport januari-juni 2017	12 juli 2017
Delårsrapport januari-september 2017	25 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	15 februari 2018

Kontaktpersoner

Peter Strand, VD

070 588 16 61, peter.strand@victoriapark.se

Tommy Åstrand, ekonomi- och finanschef

070 545 59 97, tommy.astrand@victoriapark.se

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

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Victoria Park AB ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom Peter Strands försorg, för offentliggörande den 16 februari 2017 kl. 07.30.

Victoria Park AB (publ)
Org. nr 556695-0738
Stora Varvgatan 13 A
Box 2, 201 20 Malmö

Tfn 040 16 74 40

info@victoriapark.se
www.victoriapark.se



VICTORIA PARK®