

VICTORIA PARK AB

DELÅRSRAPPORT 2017 JANUARI – JUNI

- Intäkterna ökade med 41 procent till 518 Mkr (368).
- Förvaltningsresultatet ökade med 59 procent till 159 Mkr (100), motsvarande 0,66 kr per aktie (0,45).
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 160 Mkr (497), motsvarande 4,76 kr per aktie (2,02).
- Substansvärdet ökade med 60 procent till 25,76 kr per aktie (16,13).
- Nya finansieringsavtal frigör drygt 900 Mkr i likviditet under andra halvåret.
- Förvärv av 570 lägenheter i Örebro och Göteborg.
- Sista etappen av livsstilsboendet i Malmö färdigställdes med en positiv resultateffekt om 61 Mkr.

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 30 juni 2017 ett marknadsvärde om 13,8 Mdkr (8,5).



VICTORIA PARK®



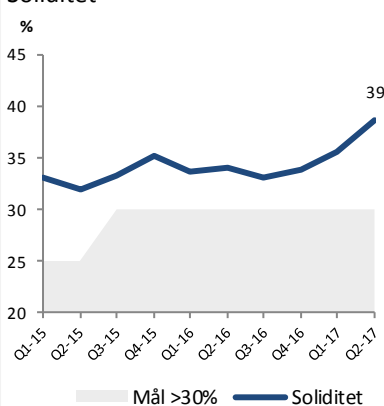
Kvartalet april-juni i korthet

- Intäkterna ökade med 36 procent till 261 Mkr (192).
- Förvaltningsresultatet ökade med 56 procent till 90 Mkr (58), motsvarande 0,37 kr per aktie (0,25).
- Resultatet efter skatt uppgick till 745 Mkr (452), motsvarande 3,06 kr per aktie (1,86).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 49 procent till 90 Mkr (60).
- Substansvärdet ökade med 60 procent till 25,76 kr per aktie (16,13).
- Belåningsgraden uppgick till 51,9 procent (56,7).
- Nya finansieringsavtal tecknades för cirka 20 procent av nuvarande låneportfölj, vilket frigör drygt 900 Mkr i likviditet under andra halvåret.
- Bruksvärdering och generell hyreshöjning avslutades för samtliga lägenheter i Eskilstuna, vilket innebär en årlig driftsnettopåverkan om cirka 9 Mkr vid full effekt.
- Extern värdering av fastighetsportföljen inklusive byggrätter med total potential om 216 000 BTA kvm.
- 396 lägenheter förvärvades i Örebro för 305 Mkr med tillträde den 1 september.
- 175 lägenheter förvärvades i Göteborg för 200 Mkr med tillträde den 30 september.
- Sista etappen av livsstilsboendet i Malmö färdigställdes med en positiv resultateffekt om 61 Mkr.

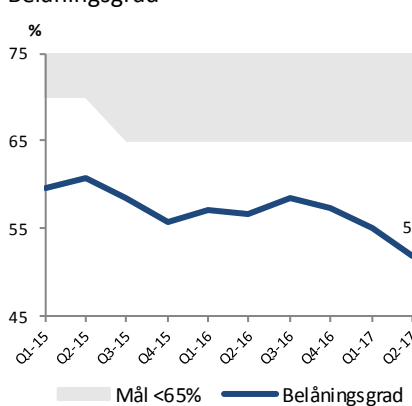
	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2017 Rullande 12 mån jul-jun	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Intäkter, Mkr	261	192	518	368	982	832	622
Driftsnetto, Mkr	150	102	278	184	513	419	314
Förvaltningsresultat, Mkr	90	58	159	100	279	220	155
Resultat efter skatt, Mkr	745	452	1 160	497	1 879	1 217	1 240
Resultat per aktie, kr	3,06	1,86	4,76	2,02	7,80	5,20	5,29
Substansvärde per aktie, kr	25,76	16,13	25,76	16,13	25,76	20,08	13,41
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, Mkr	90	60	162	104	259	230	162
Soliditet, %	38,6	33,9	38,6	33,9	38,6	33,8	35,1
Belåningsgrad, %	51,9	56,7	51,9	56,7	51,9	57,3	55,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,8	2,7	2,8	2,7	2,6	2,4

Finansiella mål och måluppfyllnad

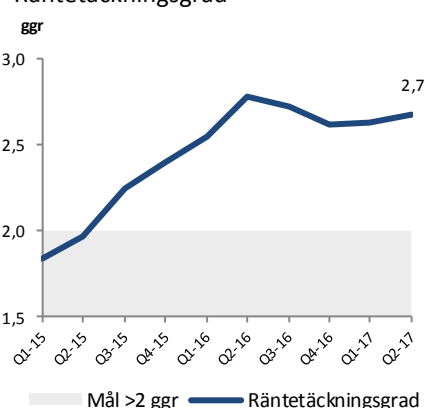
Soliditet



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



VD Peter Strand har ordet:

Hög aktivitetsnivå ger betydande värdeökning

- » Hög renoveringstakt, förtätningsprojekt, bruksvärdering och fortsatt starkt marknadsklimat ger betydande värdeökning.
- » Förvärv av 570 lägenheter i Örebro och Göteborg för 500 miljoner.
- » Nya finansieringsavtal frigör drygt 900 miljoner.
- » Substansvärdet ökade med hela 60 procent till 25,76 kronor.

Hög renoveringstakt skapar värde

Även under det andra kvartalet har vi haft en hög renoveringstakt. 276 lägenheter har renoverats och färdigställt under kvartalet och 566 stycken hittills i år, jämfört med 374 stycken första halvåret 2016. Vi har en god finansiell ställning och efter fjolårets och nu genomförda förvärv har vi en fortsatt betydande förädlingspotential i beståndet, då andelen renoverade lägenheter endast uppgår till 25 procent. Vår kraftigt ökade renoveringstakt stärker kontinuerligt intjäningsförmågan och bidrar till fortsatt substansvärdetillväxt.

Bruksvärdering i Eskilstuna

Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi enats om nya hyror avseende vårt totala bestånd om 3 000 lägenheter i Eskilstuna från 1 juli. Den generella hyreshöjningen i aktuellt bestånd uppgår till 1,1 procent. För de 2 000 lägenheter, som varit föremål för en så kallad bruksvärdering, har hyran justerats annorlunda i förhållande till de lägenheter som enbart fått en sedvanlig årlig justering. Den totala justeringen innebär, när den nått fullt genomslag, en årlig driftsnettoökning för Victoria Park på cirka 9 miljoner kronor.

Värdering av förtätningsprojekt

Vid sidan av värdeskapande investeringar och social förvaltning bedriver vi förtätningsprojekt för ökad uthyrbar yta och attraktivare områden. Ambitionen är att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter för bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. För närvarande uppgår den totala förtätningspotentialen till drygt 215 000 BTA kvm, omfattande närmare 3 000 lägenheter, fördelat på kategorierna byggklar mark, pågående planprocess samt framtagning av ny detaljplan. Vi har i denna rapport för första gången låtit värdera projekten, som enligt extern bedömning uppgår till cirka 230 miljoner kronor.

Mycket stark värdeutveckling

Den höga renoveringstakten, genomförd bruksvärdering, värdering av byggrätter samt ett något lägre avkastningskrav i den externa värderingen som genomförts per bokslutsdagen medför en värdeökning om hela 800 miljoner kronor under kvartalet. Substansvärdet har därmed under den senaste tolv månadersperioden ökat med hela 60 procent till 25,76 kronor.

Nya finansieringsavtal frigör 900 miljoner

Under kvartalet har vi även tecknat bindande finansieringsavtal avseende nya lån om 1 250 miljoner kronor, som kommer lyftas under andra halvåret 2017. Samtidigt kommer befintliga lån om cirka 325 miljoner kronor att lösas. Avtalen är tecknade med tre olika banker, varav en för oss ny nordisk bank. De nya finansieringsavtalen innebär att vi frigör drygt 900 miljoner kronor, samtidigt som kapitalbindningstiden ökar och den relativa finansieringskostnaden hålls oförändrad. Ett av Victoria Parks finansiella mål är att upprätthålla en långsiktig belåningsgrad om högst 65 procent, vilket med marginal nås även efter de nu tecknade finansieringsavtalen.

Förvärv av 570 lägenheter

Vi har under kvartalet gjort två förvärv om 396 lägenheter i Örebro respektive 175 lägenheter i Göteborg.

Förvärvet i Örebro sker till ett underliggande fastighetsvärde om 305 miljoner kronor, motsvarande 10 850 kronor per kvadratmeter. Beståndet är fullt uthyrt med en genomsnittlig hyra om cirka 880 kronor per kvadratmeter. Därmed etablerar vi oss på ännu en geografisk marknad - tillika vår tolfte stad.

Förvärvet i Göteborg sker till ett underliggande fastighetsvärde om 200 miljoner kronor, motsvarande 12 500 kronor per kvadratmeter. Beståndet är fullt uthyrt med en genomsnittlig hyra om cirka 1 000 kronor per kvadratmeter.

De båda förvärven har skett utan breda auktionsförfaranden. Merparten av lägenheterna är orenoverade och har en omflyttningshastighet i paritet med Victoria Parks befintliga bestånd, vilket passar vår affärsmodell med värdeskapande investeringar genom rullande ROT utmärkt. Förvärven finansieras genom befintlig kassa samt genom upptagande av nya lån, i enlighet med bolagets policy. Tillträden sker under det tredje kvartalet 2017, då även betalning sker.

Sista etappen av livsstilsboendet klar

Sista etappen av livsstilsboendet i Malmö färdigställdes under andra kvartalet och inflyttning har skett i de 64 lägenheterna. Den totala resultateffekten av etappen uppgår till 61 miljoner kronor. Därmed är livsstilsboendet fullt utbyggt.

Sammantaget vidimerar utvecklingen under kvartalet att vår affärsmodell med värdeskapande investeringar är framgångsrik och vi ser fram emot att fortsätta på inslagen väg samt att ytterligare expandera för att nå vårt långsiktiga mål om en fastighetsportfölj om 20 miljarder.

Malmö den 12 juli 2017

Peter Strand, Verkställande direktör

Fastighetsbestånd

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per den 30 juni 2017 till 1 016 000 kvm (766 000), fördelat på 12 846 lägenheter, med ett marknadsvärde om 13,8 Mdkr (8,5), varav 232 Mkr (0) avser byggrätter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,6 procent (96,6) 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. Det 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.

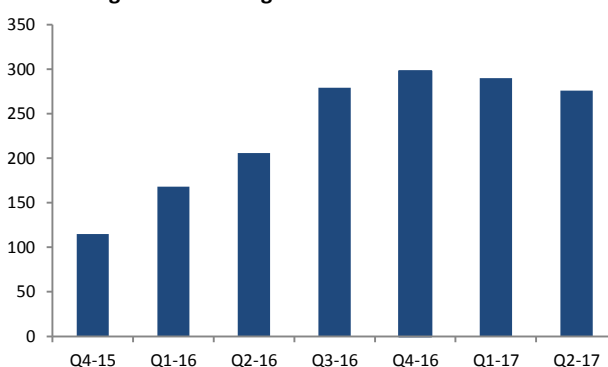


Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 3 202 lägenheter, av beståndets 12 846 lägenheter renoverats, med påföljande hyresjustering. Under kvartalet har 276 lägenheter renoverats och totalt 566 lägenheter hittills i år.

Victoria Park har som mål att standardhöja samtliga lägenheter i beståndet i samband med omflyttning. Med en genomsnittlig omflyttningshastighet om 16 procent kommer investeringstakten vara fortsatt hög framöver. Per bokslutsdatum är ytterligare 352 lägenheter beslutade att renoveras jämfört med 341 vid utgången av föregående kvartal.

Renoveringstakt i antal lägenheter



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 261 Mkr (212) investerats i befintliga fastigheter. Merparten av investeringarna är hyresdrivande men det görs även investeringar i beståndet med mål att sänka energiförbrukningen.

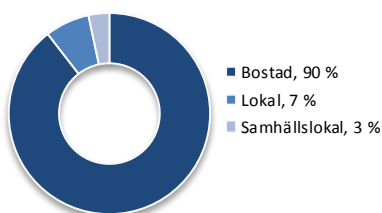
Fastighetsportföljen inklusive byggrätter har under året förändrats enligt tabell bredvid.

	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Mkr			
Ingående värde fastighetsbestånd	12 301	7 372	7 372
Varav avser tillgångar som innehåller försäljning		-27	-27
Investeringar i befintliga fastigheter	261	212	516
Förvärv		533	3 523
Försäljningar		-89	-348
Orealiserade värdeförändringar	1 249	532	1 265
Utgående värde fastighetsbestånd	13 812	8 533	12 301

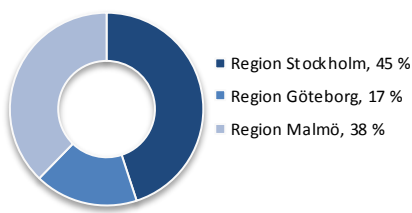
Fastighetsbestånd per den 30 juni 2017

Förvaltningsregioner	Antal		Antal renoverade lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm			Hyresvärde		Hyres- intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Omflyttnings- hastighet, %
	Fast.	Lgh.		Totalt	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Region Stockholm	95	5 613	1 448	461	434	27	479	1 039	464	96,9	16
Region Göteborg	15	2 188	274	173	137	35	184	1 066	182	98,6	13
Region Malmö	103	5 045	1 480	382	338	44	402	1 052	394	97,9	16
Totalt	213	12 846	3 202	1 016	910	107	1 066	1 049	1 040	97,6	16

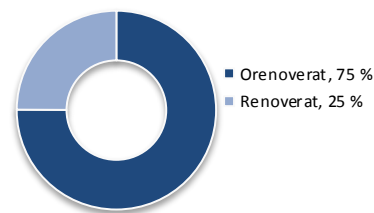
Uthyrbar yta, %



Hyresvärde per per region, %



Andel orenoverade lgh, %



Förtätningsprojekt

Vid sidan av värdeskapande investeringar och social förvaltning bedrivs förtätningsprojekt på befintlig mark för ökad uthyrbar yta och attraktivare områden. Ambitionen är att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter för bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Förtätningsprocessen sker i olika faser och kan löpa under flera år, varför det är viktigt att det sker i nära samarbete med kommuner och andra intressenter.

För närvarande uppgår Victoria Parks totala förtätningspotential till 216 000 BTA kvm, omfattande 2 950 lägenheter, fördelat på kategorierna byggklar mark, pågående planprocess samt framtagning av ny detaljplan.



I Linköping bedrivs planprocesser om att bygga 570 lägenheter, fördelat på flera varierade huskroppar på befintliga och outnyttjade parkeringsytor.

Förteckning över aktuella förtätningsprojekt per den 30 juni 2017

Region	Kommun	Antal lgh	BTA kvm	Kategori
Göteborg	Borås	30	1 750	Byggklar mark
Göteborg	Göteborg	146	11 500	Byggklar mark
Göteborg	Göteborg	100	6 500	Byggklar mark
Stockholm	Stockholm	176	16 000	Byggklar mark
Malmö	Växjö	32	2 500	Byggklar mark
Totalt Byggklar mark		484	38 250	
Stockholm	Linköping	570	50 000	Planprocess pågår
Totalt Planprocess pågår		570	50 000	
Stockholm	Eskilstuna	650	45 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Eskilstuna	500	30 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Eskilstuna	190	15 000	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Karlskrona	100	6 000	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Kristianstad	30	2 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Linköping	200	15 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Linköping	100	6 500	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Nyköping	30	2 000	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Växjö	96	6 500	Ny detaljplan erfordras
Totalt Ny detaljplan erfordras		1 896	128 000	
Totalt Förtätningsprojekt		2 950	216 250	



I Göteborg projekteras en första etapp om 146 nya lägenheter på befintlig mark och inom gällande detaljplan. Bygglovsansökan är inlämnad.



I slutet av 2016 vann detaljplan i Stockholm laga kraft omfattande 176 lägenheter och lokaler på markplan, fördelat på flera huskroppar. Framtagning av programhandling pågår.

Kvartalet 1 april-30 juni 2017

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden april-juni 2017. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

Driftsnetto

Under kvartalet har intäkterna ökat till 261 Mkr (192). De främsta förklaringarna till ökningen är nya bestånd, ökad investeringstakt i standardhöjande åtgärder samt generella hyreshöjningar om 0,6-1,1 procent för samtliga bestånd förutom Eskilstuna.

Under kvartalet har totalt 276 lägenheter renoverats i samband med omflyttning och därutöver har tillvals-uppgraderingar genomförts.

Kvartalets kostnader uppgick till -111 Mkr (-90). Ökningen av fastighetskostnaderna förklaras främst av ett större bestånd.

Driftsnettot för kvartalet uppgick till 150 Mkr (102), vilket innebär en överskottsgrad på 58,1 procent (54,1).

Resultat

Administrationskostnader uppgick till -17 Mkr (-15). Ökningen hänförs till högre personalkostnader och ökade operativa kostnader kopplade till de förvärv som genomfördes under 2016. Kvartalet har även påverkats av engångskostnader om -1 Mkr relaterade till bruksvärderingen i Eskilstuna.

Finansnettot uppgick under kvartalet till -43 Mkr (-29). Kostnadsökningen hänförs främst till nyupplåning i samband med de förvärv som tillträdde under andra halvåret 2016, samt till den företagsobligation om totalt 600 Mkr som emitterades i juni föregående år.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 90 Mkr (58), vilket motsvarar 0,37 kr (0,25) per stamaktie.

Värdeförändring på fastigheter uppgick till 794 Mkr (498).

Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,4 procent, jämfört med 4,5 procent i föregående kvartals interna värdering.

Den positiva orealiserade värdeförändringen är huvudsakligen hänförlig till den hyresvärdeökning som skett i beståndet genom standardhöjande åtgärder, bruksvärdering av beståndet i Eskilstuna, värdering av byggrätter samt ett något lägre direktavkastningskrav.

Skattekostnaden uppgick under kvartalet till -206 Mkr (-108) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av fastigheter och derivat samt förändring av koncernens aktiverade skattemässiga underskott.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 745 Mkr (452), vilket motsvarar 3,06 kr (1,86) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under kvartalet om -5 Mkr (-5).

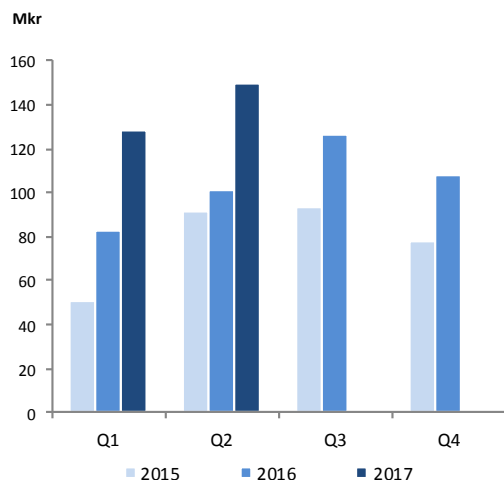
Övrigt

Under kvartalet har 570 lägenheter i Örebro och Göteborg förvärvats för drygt 500 Mkr med tillträden under nästa kvartal, då även betalning sker.

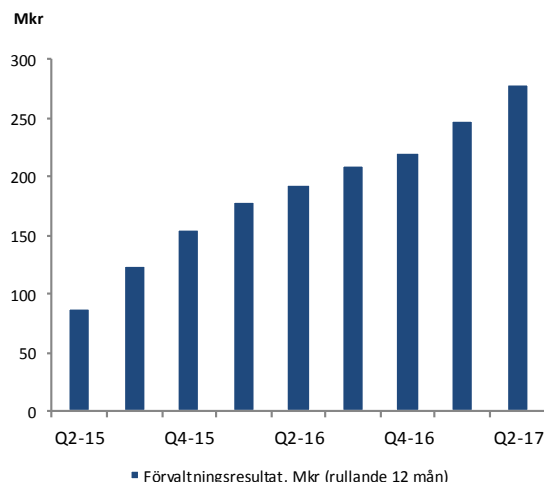
Den avslutade hyresförhandlingen i Eskilstuna, om totalt cirka 9 Mkr i årlig driftsnettopåverkan vid full effekt, träder i kraft den 1 juli.

Under kvartalet har 5 nya lägenheter färdigställts genom ombyggnation av tidigare sekundära ytor med påföljande driftsnettopåverkan under tredje kvartalet.

Driftsnettoutveckling



Utveckling av förvaltningsresultat



Perioden 1 januari-30 juni 2017

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari-juni 2017. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

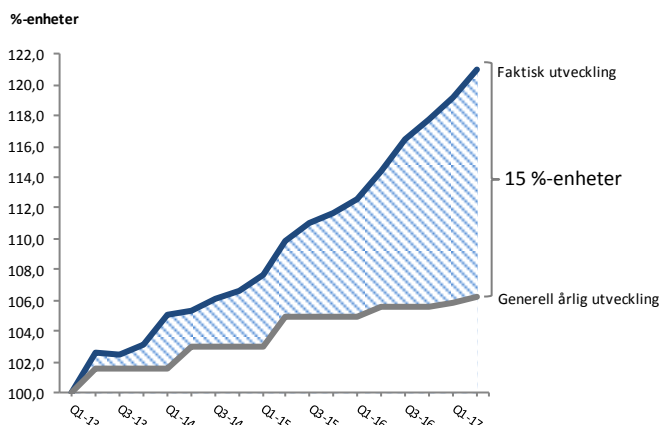
Intäkter

Periodens intäkter ökade till 518 Mkr (368). Ökningen av intäkterna beror främst på tillträde av nya bestånd, ökad investeringstakt i standardhöjande åtgärder samt de årliga generella hyresförhandlingarna. För jämförbart bestånd uppgick intäktsökningen till 6 procent.

Under perioden har totalt 566 lägenheter renoverats i samband med omflyttning och därutöver har tillvalsuppgraderingar genomförts.

Den årliga generella hyresförhandlingen för 2017 har under perioden sluthandlats för alla fastighetsbestånd i intervallet 0,6-1,1 procent och alla orter, förutom Eskilstuna, har haft intäktspåverkan under perioden.

Bostäder hyresvärdesutveckling



Till följd av värdeskapande investeringar samt genomförda bruksvärderingar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 21 procentenheter, jämfört med 6, som motsvarar den generella årliga höjningen.

Driftsnetto

Periodens fastighetskostnader uppgick till -240 Mkr (-184). De ökade kostnaderna beror till största del på tillträde av nya fastigheter. I kostnader kopplade till förvaltningsverksamheten ingår driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftskostnader omfattar i huvudsak förbrukning av värme, vatten och el samt avfallshantering.

Periodens driftsnetto uppgick till 278 Mkr (184), motsvarande en överskottsgrad om 54,4 procent (51,1). För jämförbart bestånd var överskottsgraden 55,8 procent (50,9).

Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -33 Mkr (-29). Ökningen hänförs huvudsakligen till högre personalkostnader och högre operativa kostnader relaterade till de förvärv som genomfördes under 2016 samt en engångseffekt om -1 Mkr kopplat till bruksvärderingar i Eskilstuna.

Finansnettot för perioden uppgick till -86 Mkr (-55) och har ökat främst kopplat till utökat finansieringsbehov i samband med 2016 års förvärv. Övrig ökning förklaras av den icke-säkerställda företagsobligationen om sammanlagt 600 Mkr som utgivits i juni 2016 samt av nytecknade derivatinstrument i syfte att säkra koncernen mot marknadens ränte-fluktuationer.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 159 Mkr (100).

Värdeförändringar fastigheter/derivat

Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,4 procent, vilket är en sänkning med 10 punkter jämfört med ingången av året. Den orealiserade värdeförändringen uppgår till 1 249 Mkr (551), varav merparten beror på hyresdrivande åtgärder samt värderade byggrätter.

De hyresdrivande åtgärder som påverkar värdet positivt utgörs främst av fortsatta standardhöjande investeringar, bruksvärdering av beståndet i Eskilstuna, bredbandsanslutningar, avtal för parkeringsplatser samt vattenavräkning för överkonsumtion genom individuell mätning i två fastigheter.

Utfallet för de avslutade generella hyreshöjningarna för 2017 blev något högre än förutsättningarna i tidigare värderingar, vilket också har lett till en positiv värdeeffekt.

Byggrätterna avseende förtätningsprojekten har för första gången inkluderats i den externa värderingen.

För att begränsa känsligheten för marknadens räntefluktuationer har koncernen räntesäkrat låneportföljen med olika derivatinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Derivatens 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 stigit, vilket har påverkat marknadsvärdet av derivatportföljen positivt och medfört en orealiserad resultat effekt om 9 Mkr (-72). Förändringen av marknadsvärdet är inte kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfalltid är värdet noll.

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -319 Mkr (-116) och består av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat samt förändring av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott.

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 1 160 Mkr (497), motsvarande 4,76 kr (2,02) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -10 Mkr (-10).

Kommentar till segmentsinformation

Koncernens rapportering sker enligt segmentsredovisning. Driftsnettot för segmenten respektive koncernen avviker inte från varandra. Skillnaden mellan driftsnetto och resultat före skatt framgår av Koncernens rapport över totalresultat.

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

Segmentsredovisningen avseende förvaltningsverksamheten är uppdelad på följande geografiska regioner; 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 september föregående år var den sista etappen med 64 bostadsrätter av sammanlagt 325 lägenheter slutsåld. Under kvartalet färdigställdes byggnationen av dessa 64 bostadsrätter och bostadsrättsinnehavarna tillträdde bostadsrättsföreningen. Resultateffekten av försäljningen av den sista etappen uppgår till 61 Mkr, vilken har avräknats under kvartalet. 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 162 Mkr (104). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 138 Mkr (98).

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -211 Mkr (-547) och består främst av investeringar i standardhöjande åtgärder, nyproduktion samt försäljning avseende livsstilsboendet.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgår till -174 Mkr (906), hänförligt till förtidslösen av lån samt amortering av lån. Beslutad utbetalning till stam- och preferensaktieägarna har skett med -82 Mkr (-55). Slutliga kostnader hänförligt till föregående års nyemission har även betalats under perioden.

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 154 Mkr (1 033).

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 11 Mkr (11) och består främst av fakturerad managementavgift.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -38 Mkr (-65).



Renoverad lägenhet, Växjö.



Kv. Skatan, Växjö.

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

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.

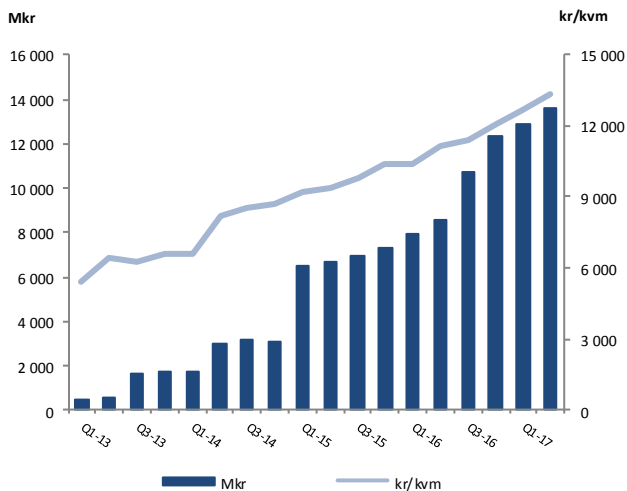
Per bokslutsdatum har samtliga fastigheter externvärderats av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år.

För beräkning av fastigheternas marknadsvärde har restvärdet beräknats med ett avkastningskrav om 4,4 procent, vilket är en sänkning med 10 punkter jämfört med föregående kvartal och ingången av året.

Victoria Parks byggrätter, enligt sammanställning på sida 5, har för första gången inkluderats i den externa värderingen och har åsatts ett värde om 232 Mkr. Victoria Park utvärderar löpande hur planprocesserna fortskrider.

Victoria Parks fastighetsbestånd exklusive byggrätter uppgick per den 30 juni till 1 016 000 kvm (766 000) med ett hyresvärde om 1 066 Mkr (765) och ett marknadsvärde om 13 580 Mkr (8 533), motsvarande 13 361 kr/kvm (11 139).

Marknadsvärdesutveckling exklusive byggrätter



Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 154 Mkr (1 033). Investeringar under perioden har uppgått till 261 Mkr (240) och avser främst värdehöjande investeringar i befintligt bestånd.

Till följd av överskottslikviditet har förtidslösen av en mindre kredit om 60 Mkr genomförts under kvartalet. Vidare har stamaktieutdelning reducerat kassan med cirka 72 Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 juni 2017 till 5 401 Mkr (3 277) med en soliditet på 38,6 procent (33,9). Under perioden har eget kapital påverkats positivt med årets resultat om 1 160 Mkr (497) samt inbetalda optionspremier om 2 Mkr. Utdelning avseende stam- och preferensaktier har under perioden påverkat eget kapital med -93 Mkr (-66).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 1 077 Mkr (587) består av uppskjuten skatteskuld om 1 170 Mkr (667), hänförlig till värdeförändringar av fastigheter och derivat, samt uppskjuten skattefordran om 93 Mkr (80), hänförlig till koncernens skattemässiga underskott.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 266 Mkr (5 477), motsvarande en belåningsgrad om 51,9 procent (56,7) och ligger väl under det långsiktiga målet om högst 65 procent. Vid bokslutsdatum uppgick kapitalbindningstiden till 4,3 år (5,2) och har ökat jämfört med föregående kvartal då tidigare förvärvskrediter har omvandlats till fastighetskrediter. Den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive ränteswappar, räntetak och räntegolv uppgick till 2,2 procent (2,4) och räntebindningstiden, inklusive ränteswappar och räntetak, uppgick till 2,1 år (2,4). Andel lån räntesäkrade via derivat eller fast ränta uppgick till 51,2 procent (49,5).

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning			Ränteswappar ¹⁾	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2017			3 548	3,3	48,8		0,0
2018	904	12,4	687	2,9	9,5		0,0
2019	1 550	21,3	180	1,5	2,5	180	1,5
2020	1 874	25,8	1 282	0,6	17,6	750	-0,1
2021	2 317	31,9					
> 2021	621	8,5	1 569	0,9	21,6	1 569	0,9
Summa	7 266	100,0	7 266	2,2	100,0	2 499	0,6

1) Utöver ränteswappar finns räntesäkringar i form av räntetak, räntegolv samt fasträntelån.

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	2017 30 jun	2017 31 mar	2016 31 dec	2016 30 sep	2016 30 jun	2015 31 dec
Intäkter	1 042	1 033	1 009	928	743	675
Fastighetskostnader	-494	-494	-494	-451	-368	-344
Driftsnetto	548	539	515	477	375	331
Administrationskostnader	-54	-52	-51	-49	-46	-45
Rörelseresultat	494	487	464	428	328	286
Räntekostnader	-163	-164	-164	-155	-131	-100
Förvaltningsresultat	332	323	300	273	197	186
Skattekostnad	-73	-71	-66	-60	-43	-41
Periodens resultat	259	252	234	213	154	145
Resultat efter skatt hänförligt till:						
Stamaktieägare	238	231	213	192	133	124
Preferensaktieägare	21	21	21	21	21	21
Resultat före skatt per aktie, kr	1,31	1,30	1,22	1,12	0,79	0,75



Renoverad lägenhet, Nyköping.



Kv. Svetsaren, Nyköping.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	Rullande 12 mån jul-jun	2016 12 mån jan-dec
Intäkter	261	192	518	368	982	832
Fastighetskostnader	-111	-90	-240	-184	-470	-413
Driftsnetto¹⁾	150	102	278	184	513	419
Administrationskostnader	-17	-15	-33	-29	-67	-63
Resultat före finansnetto	133	87	245	156	446	356
Finansnetto	-43	-29	-86	-55	-166	-136
Förvaltningsresultat	90	58	159	100	279	220
Värdeförändringar fastigheter	794	498	1 249	551	1 986	1 287
Värdeförändringar derivat	6	-31	9	-72	40	-41
Resultat före skatt	890	525	1 418	579	2 306	1 467
Skattekostnad	-206	-108	-319	-116	-488	-285
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	684	417	1 099	463	1 818	1 182
Resultat från avvecklad verksamhet	61	35	61	35	61	35
Periodens resultat	745	452	1 160	497	1 879	1 217
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	745	452	1 160	497	1 879	1 217
Resultat per aktie, kr	3,06	1,86	4,76	2,02	7,80	5,20

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		2017	2016	2017	2016
	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun				
Intäkter	116	98	45	43	98	47	3	4	261	192
Kostnader	-51	-49	-20	-17	-38	-21	-3	-3	-111	-90
Driftsnetto	64	49	26	26	60	26	0	1	150	102

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2017	2016	2017	2016
	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun				
Intäkter	230	194	89	77	194	91	5	6	518	368
Kostnader	-106	-102	-42	-32	-86	-44	-6	-6	-240	-184
Driftsnetto	124	92	47	44	108	47	-1	1	278	184

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 30 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	3	5
Förvaltningsfastigheter	13 812	8 533	12 301
Summa anläggningstillgångar	13 816	8 537	12 305
Omsättningstillgångar			
Andelar i Brf		2	0
Fordringar	34	25	30
Likvida medel	154	1 033	401
Summa omsättningstillgångar	188	1 060	431
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning		56	83
SUMMA TILLGÅNGAR	14 004	9 653	12 819
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	5 401	3 277	4 331
Uppskjuten skatteskuld	1 077	587	758
Långfristiga räntebärande skulder	6 993	5 449	7 045
Derivat	25	65	34
Summa långfristiga skulder	8 095	6 102	7 838
Kortfristiga räntebärande skulder	273	28	306
Övriga skulder	236	196	261
Summa kortfristiga skulder	508	224	567
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning		50	84
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 004	9 653	12 819

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr			
Ingående eget kapital	4 331	2 826	2 826
Periodens totalresultat	1 160	497	1 217
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner	2		
Nyemission		20	364
Emissionskostnader			-9
Utdelning stamaktier	-72	-45	-45
Utdelning preferensaktier	-21	-21	-21
Utgående eget kapital	5 401	3 277	4 331

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftsnetto	278	184	419
Administrationskostnader	-33	-29	-63
Betalda räntor	-83	-52	-128
Betald skatt	0	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		1	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162	104	230
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-3	-9	-7
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-20	2	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138	98	267
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-2	-409	-1 871
Försäljning av fastigheter	0	75	156
Investeringar i befintliga fastigheter och mark	-261	-212	-509
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning	-37	-28	-60
Försäljning av avvecklad verksamhet	88	27	36
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-1
Förvärvad kassa			10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-211	-547	-2 239
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		20	364
Emissionskostnader	-4	0	-5
Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram	2		
Upptagna lån		1 254	3 350
Amortering av lån	-85	-302	-1 832
Utbetald utdelning	-82	-55	-66
Kostnader i samband med upptagna/avslutade lån	-4	-11	-16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-174	906	1 795
Periodens kassaflöde	-247	456	-176
Likvida medel vid periodens början	401	577	577
Likvida medel vid periodens slut	154	1 033	401

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2017 3 mån apr-jun	2016 3 mån apr-jun	2017 6 mån jan-jun	2016 6 mån jan-jun	2016 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	6	6	11	11	22
Kostnader	-2	-1	-2	-2	-4
Bruttoresultat	4	4	8	9	18
Administrationskostnader	-13	-11	-24	-21	-43
Rörelseresultat	-8	-7	-15	-12	-25
Finansnetto	-8	-31	-18	-66	115
Resultat före skatt	-16	-37	-33	-77	90
Skatt	-5	6	-5	13	33
Periodens resultat efter skatt	-21	-32	-38	-65	123

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 30 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	315	304	315
Långfristiga fordringar	2 322	1 118	2 034
Uppskjuten skattefordran	25	9	30
Exploateringsfastigheter	0	2	2
Summa anläggningstillgångar	2 663	1 435	2 383
Omsättningstillgångar			
Andelar i Brf		2	
Kortfristiga fordringar	22	24	110
Likvida medel	142	945	313
Summa omsättningstillgångar	164	971	423
SUMMA TILLGÅNGAR	2 827	2 397	2 806
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	1 126	731	1 256
Derivat	11	43	17
Långfristiga räntebärande skulder	1 655	1 591	1 487
Summa långfristiga skulder	1 666	1 633	1 504
Övriga kortfristiga skulder	36	32	46
Summa kortfristiga skulder	36	32	46
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 827	2 397	2 806

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 30 juni 2017 uppgick till 7 040 Mkr (4 584). Bolaget hade vid periodens slut 10 743 aktieägare (7 182), varav 6 829 stamaktieägare av serie B (4 253). Under perioden omsattes totalt 30 miljoner Victoria Park-aktier (26) till ett värde av 815 Mkr (488).

Aktiekapital

I juni omvandlades 15 000 stamaktier av serie A till 15 000 stamaktier av serie B, vilket medförde att totala antalet röster minskade med 13 500. Per den 30 juni 2017 uppgick aktiekapitalet till 26,5 Mkr fördelat på 241 128 859 aktier, varav 79 551 104 stamaktier av serie A, 160 545 708 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Totalt antal röster uppgick till 95 708 880. Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

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 företrädna aktier.

Teckningsoptioner

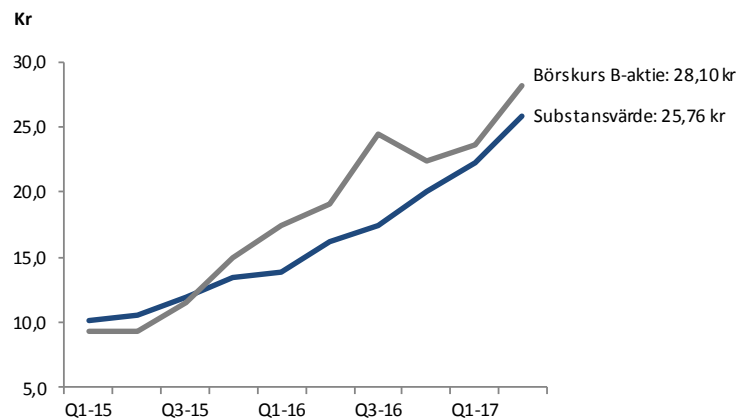
Victoria Park har två program för teckningsoptioner, som såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell.

I det första programmet, som beslutades av årsstämman 2015, ger teckningsoptionerna rätt att i november 2017 teckna stamaktier av serie B för 13,90 kr per aktie. I det andra programmet, som beslutades av årsstämman 2017, ger teckningsoptioner rätt att våren 2020 teckna stamaktier av serie B för 33,80 kronor per aktie. Om samtliga teckningsoptioner nyttjas i teckningsoptionsprogrammen skulle det innebära att antalet aktier ökar med 5 750 000 av serie B. Per bokslutsdatum var 5 111 000 optioner tecknade.

Victoria Park-aktien

	Betalkurs, kr		Antal aktieägare	
	2017 30 jun	2016 30 jun	2017 30 jun	2016 30 jun
A-aktier	27,80	18,80	3 166	2 683
B-aktier	28,10	19,10	6 829	4 253
Preferensaktier	307,00	289,50	1 909	1 728

Substansvärde per aktie, kr



Ägarförteckning per den 30 juni 2017

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	17 223 682	8 776 318		26 000 000	10,8	18,9
Länsförsäkringar Fastighetsfond		20 377 580		20 377 580	8,5	2,1
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
Fjärde AP-Fonden	1 743 770	10 997 787		12 741 557	5,3	3,0
Anders Pettersson	6 511 532	6 055 028		12 566 560	5,2	7,4
Ralph Mühlrad	3 610 000	6 530 000		10 140 000	4,2	4,5
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	1 527 401	2 513 249		4 040 650	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	3 240 000			3 240 000	1,3	3,4
AB Possessor	900 000	2 100 000		3 000 000	1,2	1,2
Swedbank Försäkring	1 255 705	1 461 552	60 510	2 777 767	1,2	1,5
Verdipapirfond Odin Ejendom		2 571 421		2 571 421	1,1	0,3
Skyddsprodukter i Sverige Finans AB	832 800	1 665 600		2 498 400	1,0	1,0
Danica Pension	824 700	1 573 243		2 397 943	1,0	1,0
Övriga	16 631 752	46 249 161	844 350	63 725 263	26,4	22,3
Totalt	79 551 104	160 545 708	1 032 047	241 128 859	100,0	100,0

Nyckeltal

	2017-06-30 3 mån apr-jun	2016-06-30 3 mån apr-jun	2017-06-30 6 mån jan-jun	2016-06-30 6 mån jan-jun	2017-06-30 Rullande 12 mån jul-jun	2016	2015
Fastighetsrelaterade							
Intäkter, Mkr	261	192	518	368	982	832	622
Driftsnetto, Mkr	150	102	278	184	513	419	314
Förvaltningsresultat, Mkr	90	58	159	100	279	220	155
Periodens resultat, Mkr	745	452	1 160	497	1 879	1 217	1 240
Andel orenoverade lägenheter, %	75,1	80,7	75,1	80,7	75,1	79,5	83,1
Hyresvärde bostäder helår, kr/kvm	1 041	985	1 041	985	1 022	1 013	971
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	96,6	97,6	96,6	97,3	97,4	96,9
Direktavkastning, %	4,2	4,8	4,2	4,8	4,2	4,3	4,9
Överskottsgrad, %	58,1	54,1	54,4	51,1	52,9	51,2	51,5
Marknadsvärde, kr/kvm	13 361	11 139	13 361	11 139	13 361	12 108	10 375
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 016	766	1 016	766	1 016	1 016	708
Finansiella							
Avkastning på eget kapital, %	27,5	19,9	27,5	19,9	-	36,1	64,1
Soliditet, %	38,6	33,9	38,6	33,9	38,6	33,8	35,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,8	2,7	2,8	2,7	2,6	2,4
Belåningsgrad, %	51,9	56,7	51,9	56,7	51,9	57,3	55,8
Belåningsgrad fastigheter, %	45,4	52,5	45,4	52,5	45,4	51,6	55,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	89,9	60,3	162,3	104,1	258,8	230,2	162,5
Aktierelaterade							
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,37	0,25	0,66	0,45	1,17	0,96	0,69
Resultat per aktie, kr	3,06	1,86	4,76	2,02	7,80	5,20	5,29
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	25,76	16,13	25,76	16,13	25,76	20,08	13,41
Eget kapital per aktie, kr	21,31	13,36	21,31	13,36	21,31	16,91	11,45
Kassaflöde per aktie, kr	0,37	0,27	0,67	0,46	1,21	1,00	0,73
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	7 040	4 584	7 040	4 584	7 040	5 668	3 625
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	-	0,30	0,20
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	-	20,00	20,00
Antal aktier vid periodens slut, milj	241,1	226,6	241,1	226,6	241,1	241,1	223,6
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning,	246,2	229,4	246,2	229,4	246,2	243,9	226,6
Antal preferensaktier vid periodens slut, milj	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning,	241,4	226,3	241,3	225,0	238,1	230,1	222,5

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Andel renoverade lägenheter

Antalet lägenheter som vid bokslutsdatum till minsta del badrumrenoverats med påföljande hyresjustering, i förhållande till totala antalet lägenheter.

Direktavkastning, %

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde, Mkr

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

Marknadsvärde per kvm

Fastigheternas marknadsvärde exklusive byggrätter i förhållande till uthyrbar yta i kvm.

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 avseende förvaltningsverksamhet.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, justerat för preferensaktieutdelning och preferenskapitalet.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Säkerställda räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

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.

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 före förändringar av rörelsekapital, 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.

Substansvärde (EPRA NAV), kr

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

Övriga upplysningar

Hållbar utveckling

För att klara målet om långsiktigt lönsam tillväxt ska Victoria Parks företagande vara ansvarsfullt och bygga på att bolaget bidrar till hållbar utveckling. Victoria Parks hållbarhetsarbete beskrivs i årsredovisning för 2016, på sidorna 32-43.

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet anställda till 160 personer (128). Andelen kvinnor uppgick till 29 procent (35).

Under perioden utnämndes fastighetschef Per Ekelund till vice VD och Liselott Wennerström rekryterades till HR- och CRS-chef. Liselott tillträder sin roll den 14 augusti 2017.

Obligation

2014 respektive 2016 emitterades obligationer om 400 Mkr respektive 600 Mkr med löptid på fyra år och en rörlig ränta om Stibor 3M + 500 punkter respektive 450 punkter.

Transaktioner med närstående

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat sedan periodens utgång.

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.

I Finansnettot är ränteutgifter och räntekostnader netto-redovisade. Posten består av räntekostnader uppgående till -86 Mkr (-55) och ränteutgifter om 0 Mkr (0).

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 2016, på sidorna 46-50.

Granskning

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Årsstämma 2017

Vid stämman den 25 april 2017 fattades bland annat följande beslut. Omval av styrelseledamöterna Henrik Bonde, Greg Dingizian, Bo Forsén, Pia Kinhult, Sofia Ljungdahl, Anders Pettersson, Lennart Sten och Isabelle Wikner. Bo Forsén omvaldes även till styrelseordförande. Till revisor omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Mats Åkerlund som fortsatt huvudansvarig revisor.

Utdelning

Under andra kvartalet har utdelning om 0,30 kronor per stamaktie, totalt 72 Mkr (45), utbetalats. Under första och andra kvartalet har utdelning om 5,00 kr per preferensaktie, totalt 10 Mkr (10) 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.

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.

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 12 juli 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

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 12 846 lägenheter, med ett marknadsvärde om 13,8 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

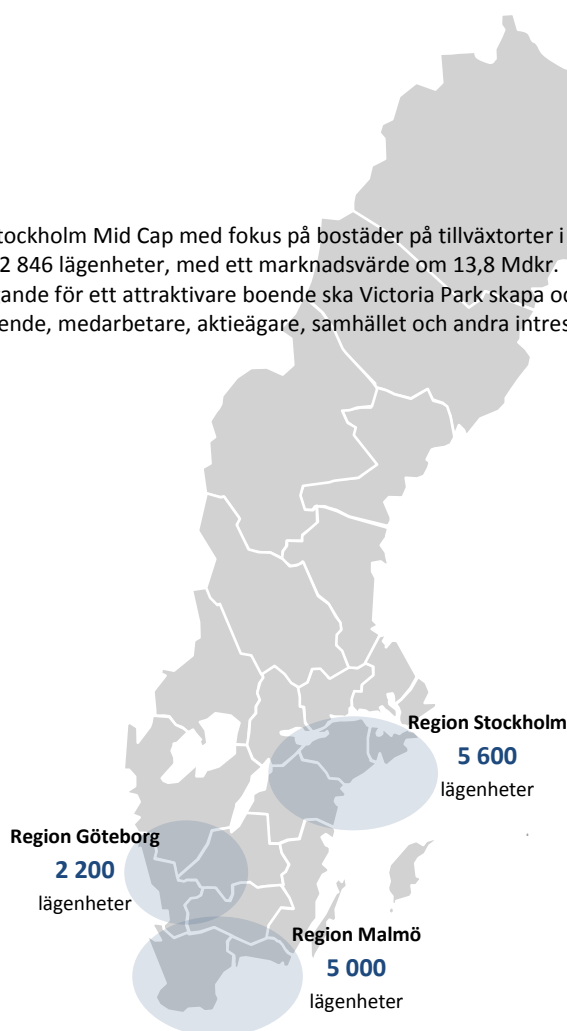
Victoria Parks förvaltningsverksamhet drivs i tre geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (*Eskilstuna, Linköping, Nyköping och Stockholm*), Göteborg (*Borås och Göteborg*) och Malmö (*Karlskrona, Kristianstad, Malmö, Markaryd och Växjö*).

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 är väl förankrade i de lokala områdena. Det bidrar till en bättre boendemiljö och leder till sänkta kostnader.

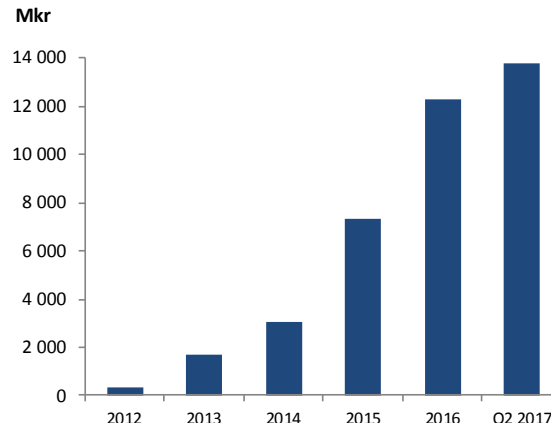
Marknad

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 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.



Marknadsvärdesutveckling inklusive byggrätter



Därför investera i Victoria Park

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 fastigheterna.

Under de senaste åren har Victoria Park expanderat kraftigt och visat en hög tillväxt för bland annat intäkter, driftsnetto och substansvärde. Per den 30 juni 2017 uppgick marknadsvärdet på fastigheterna till 13,8 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.

80 %

Efter fullföljt och avslutat Victoria Park-programmet har 80 procent direkt gått vidare till arbete eller studier, vilket är ett av målen.



I rapporten "Bortom bokslutet" har nationalekonomen Ingvar Nilsson granskat Victoria Parks bostadssociala arbete och hans slutsatser är tydliga.

Det samhällsekonomiska värdet av de personer som fått anställning efter att ha deltagit i Victoria Parks arbete är betydande.

Rapporten finns tillgänglig på www.victoriapark.se.

BORTOM BOKSLUTET

Värdet av Victoria Parks bostadssociala arbete

2017-07-04

Rapportförfattare:
Ingvar Nilsson
i.nilsson@veeab.se

Eva Nilsson Lundmark
eva.lundmark@krutab.se

Den socialt hållbara förvaltningen är en central del i Victoria Parks förvaltningsmodell och utgör grunden för bolagets hållbarhetsarbete. Victoria Park involverar allt fler hyresgäster i arbetet att förbättra boendemiljön, där vart fjärde medarbetare är anställd inom Victoria Park-programmet. Utöver engagerade boende som tar hand om fastigheterna, skapas mervärden för såväl individen som samhället i stort.

Kalendarium

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 12 juli 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®