

ÅRSREDOVISNING 2017

Victoria Park AB (publ)



VICTORIA PARK®

VICTORIA PARK PÅ TVÅ MINUTER

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder i tillväxtorter. Fastighetsbeståndet uppgår till 1 062 000 kvm, fördelat på 13 437 lägenheter, med ett marknadsvärde om 15,4 Mdkr. Vår långsiktiga framgång är beroende av att verksamheten fortsatt bedrivs på ett ansvarsfullt sätt.

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHET

Förvaltningsverksamheten består av 12 städer i Sverige, fördelat på tre geografiska regioner. I varje stad har Victoria Park lokalt baserad personal. Bolaget ser fördelar med att anställa personer som bor i närområdet och därmed är väl förankrade i bostadsområdet. Det bidrar till en attraktivare boendemiljö genom mindre skadegörelse, mer ordning och reda samt tryggare områden.

162 MEDARBETARE
12 STÄDER

FAKTA I SIFFROR (Siffror inom parantes avser föregående år)



TOTAL UTHYRBAR YTA:

1 062 000 kvm (1 016 000)



ANTAL LÄGENHETER:

13 437
(12 840)



FASTIGHETERNAS
MARKNADSVÄRDE:

15,4 Mdkr
(12,3)



FÖRVALTNINGSRESULTAT:

+49 %
(43)



UTHYRINGS-
GRAD:

97 %
(97)



FÖRTÄTNINGS-
PROJEKT:

3 000 lgh
(1 000)



ANDEL BOSTÄDER

90 % (90)

VÅRA REGIONER



REGION STOCKHOLM
Antal lägenheter: 6 027



REGION GÖTEBORG
Antal lägenheter: 2 365

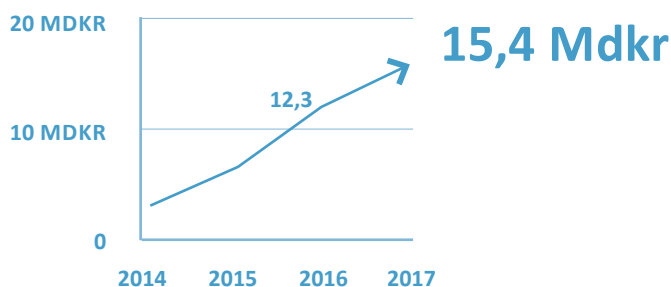


REGION MALMÖ
Antal lägenheter: 5 045

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Under de senaste åren har bolaget expanderat kraftigt och visat en hög tillväxt för bland annat intäkter, driftsnetto och substansvärde. Under 2017 ökade marknadsvärdet till 15,4 Mdkr, främst genom värdeskapande förädlingsarbete, förvärv och värderade byggrätter.

För att ytterligare förstärka positionen beslöt styrelsen hösten 2016 om ett nytt övergripande mål som innebär att bolaget ska öka fastigheternas marknadsvärde till 20 Mdkr vid utgången av år 2020.



VARFÖR INVESTERA I VICTORIA PARK-AKTIE?



- » Victoria Park förädlar sina fastigheter genom standardhöjande investeringar, hållbar förvaltning med social dimension och förtätning. Det skapar högre boendestandard och förlängd teknisk livslängd för fastigheterna samt attraktivare bostadsområden. Förädlingen av fastighetsbeståndet leder till förbättrat driftsnetto och högre substansvärde.
- » Victoria Park investerar främst på tillväxtorter med stor potential till värdetillväxt och därmed långsiktig värdeökning i aktien. Bostadsbrist och begränsad produktion av bostäder ger Victoria Park förutsättningar att förädla bolagets fastigheter på tillväxtorter.
- » Med 13 500 lägenheter och en värdeskapande, hållbar affärsmodell har Victoria Park blivit ett av landets mest betydande privatägda bostadsbolag.

VICTORIA PARK PÅ BÖRSEN

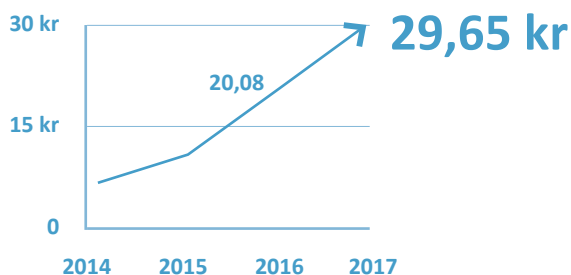
Victoria Park-aktierna handlas på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Totalt omsattes under 2017 61 miljoner Victoria Park-aktier (74) till ett värde av 1 785 Mkr (1 689).

Bolagets totala börsvärde per den 31 december 2017 ökade till 7 460 Mkr (5 668). Bolaget hade vid årsskiftet 9 807 aktieägare (8 910), varav 6 360 stamaktieägare av serie B (5 682).



SUBSTANSVÄRDE:

+ 48 %



INNEHÅLL

Victoria Park på två minuter	2
Året 2017 i korthet	4
VD har ordet	6
Ordförande har ordet	8
Strategi	10
Mål och utfall	12
Aktuell intjäningsförmåga	14
Aktien	16
Marknaden	18
Fastighetsbestånd	20
Förädlingsmodell	22
Regioner	24
Förvaltningsberättelse	30
Hållbar utveckling	30
Samhällsansvar	34
Medarbetare	36
Miljö	40
Värdering	42
Finansiering	43
Risker och riskhantering	44
Övrigt om verksamheten	50
Bolagsstyrningsrapport	53
Styrelse	58
Ledning och revisor	59
Koncernens rapportering	
Resultaträkning	60
Totalresultat	60
Balansräkning	61
Förändringar i eget kapital	62
Kassaflöden	63
Moderbolagets rapportering	
Resultaträkning	64
Totalresultat	64
Balansräkning	65
Förändringar i eget kapital	66
Kassaflöden	67
Noter	68
Revisionsberättelse	90
Nyckeltal	94
Definitioner	95
Fastighetsförteckning	96
Kalendarium och årsstämma	99

ÅRET 2017 I KORTHET

Q1

- ✓ Tommy Åstrand tillträder som ny CFO.
- ✓ Victoria Park förvärvar, tillsammans med Balder, Heimstaden och MKB, 1 660 lägenheter i Malmö med syfte att förverkliga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah.
- ✓ Victoria Park tecknar avtal om tv och bredbandstjänster för bestånden i Borås, Göteborg, Eskilstuna, Karlskrona, Kristianstad och Nyköping.
- ✓ Victoria Park förstärker koncernledningen genom rekryteringen av Liselott Wennerström med ansvar för HR och CSR. Bolagets nuvarande fastighetschef Per Ekelund utnämns till vice VD.

Q2

- ✓ Victoria Park genomför en refinansiering med tre olika banker och frigör 925 Mkr i likviditet.
- ✓ Victoria Park förvärvar bostäder i Örebro om totalt 396 lägenheter för 305 Mkr.
- ✓ Victoria Park slutför bruksvärdering och generell hyreshöjning för samtliga lägenheter i Eskilstuna, vilket ger en årlig driftsnettoökning om cirka 9 Mkr vid full effekt.
- ✓ Victoria Park förvärvar bostäder i Göteborg om totalt 172 lägenheter för 200 Mkr.
- ✓ Sista etappen med 64 lägenheter av Livsstilsboendet i Malmö färdigställs med en positiv resultateffekt om 61 Mkr.

Q3

- ✓ Nationalekonomen Ingvar Nilssons rapport visar att Victoria Parks bosociala insatser skapar betydande samhällsvinster.
- ✓ Victoria Park tillträder de 570 förvärvade lägenheterna i Örebro och Göteborg.

Q4

- ✓ Victoria Park tillträder de 1 660 förvärvade lägenheterna i Malmö genom intressebolaget Rosengård Fastighets AB, som till 25 procent ägs av bolaget.
- ✓ Victoria Park förvärvar 285 lägenheter i Malmö med planerat tillträde den 1 mars 2018.

Efter årets utgång

- ✓ Victoria Park förvärvar 327 lägenheter i Malmö och Trelleborg med planerat tillträde den 15 maj 2018.
- ✓ Victoria Park tillträder 285 lägenheter i Malmö.
- ✓ Victoria Park avyttrar segmentet Livsstilsboende.
- ✓ Valberedningen i Victoria Park AB föreslår att årsstämman den 24 april väljer nuvarande VD Peter Strand till ny styrelseordförande efter Bo Forsén, som av åldersskäl avböjt omval samt omval av övriga ledamöter.
- ✓ Styrelsen utser nuvarande fastighetschef Per Ekelund till ny VD med tillträde direkt efter årsstämman den 24 april. Styrelsen utser samtidigt bolagets CFO Tommy Åstrand till ny vice VD.

Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2017, en utdelning om 0,40 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie.

NYCKELTAL 2017

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Intäkter, Mkr	1 062	832	622	298
Driftsnetto, Mkr	570	419	314	128
Förvaltningsresultat, Mkr	328	220	155	36
Resultat efter skatt, Mkr	1 901	1 217	1 240	368
Resultat per aktie, kr	7,83	5,20	5,29	1,50
Eget kapital per aktie, kr	24,36	16,91	11,45	5,87
Substansvärde per aktie, kr	29,65	20,08	13,41	6,46
Kassaflöde per aktie, kr	1,43	1,00	0,73	0,26
Soliditet, %	37,8	33,8	35,1	39,0
Belåningsgrad, %	52,5	57,3	55,8	54,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,6	2,4	1,7
Marknadsvärde, Mdkr	15,4	12,3	7,3	3,1



**FÖRVALTARE HENRIK (ESKILSTUNA), VLORA (MALMÖ)
OCH NATHALIE (ESKILSTUNA OCH ÖREBRO).**

VD Peter Strand har ordet

ÄNNU ETT STARKT ÅR MED FORTSATT POTENTIAL FÖR TILLVÄXT

2017 var ännu ett väldigt bra år för Victoria Park. Vi tog viktiga steg på vår tillväxtresa mot målet om 20 Mdkr i fastighetsvärde år 2020 genom att investera stora belopp i våra byggnader. Dessutom tillträdde vi nya bostadsfastigheter i Göteborg och Örebro och utökade beståndet med närmare 600 lägenheter. Vi fortsatte med vårt bosociala arbete och publicerade också en rapport som visar på stora samhällsvinster. Vår ekonomiska utveckling var fortsatt stark med ökade intäkter, resultat och kassaflöde. När vi summerar 2017 vill jag också passa på att tacka våra medarbetare för alla goda insatser – utan vår engagerade personal hade vi aldrig uppnått så goda resultat.

STARK EKONOMISK UTVECKLING

Under 2017 ökade våra intäkter med 28 procent till 1 062 Mkr och förvaltningsresultatet förbättrades med 49 procent till 328 Mkr. Även kassaflödet ökade med 48 procent till 342 Mkr. Den goda ekonomiska utvecklingen är ett resultat av vårt fokus på värdeskapande förvaltning. Vi har trimmat vår förvaltning av fastigheterna och drar nytta av bolagets ökade storlek. Ju större bolag desto större synergier. Vi kan tillföra betydande bestånd utan att öka våra overheadkostnader speciellt mycket. De investeringar som vi gör i form av rullande ROT och underhåll får en direkt positiv effekt på förvaltningsresultatet. Det innebär att förvaltningsresultatet ökar snabbare än intäkterna genom synergier.

VÅR FINANSIERINGSMODELL FRIGÖR KAPITAL FÖR NYA INVESTERINGAR

Bakom denna positiva utveckling ligger vår finansieringsmodell för det rullande ROT-programmet. Vi investerar i våra fastigheter, vilket leder till förbättrad standard, ökade hyror och högre marknadsvärde. Vi kan sedan låna upp till 65 procent av det högre marknadsvärdet till en låg kostnad. Vi frigör med andra ord kapital som vi kan återinvestera i fastigheterna. Under 2017 frigjordes 925 Mkr genom en refinansiering med tre olika banker.

STANDARDISERAD OCH HÅLLBAR RENOVERINGS- PROCESS

Under 2017 renoverade Victoria Park närmare 1 200 lägenheter. Totalt gjorde vi standardhöjande investeringar för 600 Mkr i våra fastigheter, varav merparten var rullande ROT. De flesta av våra fastigheter är 50 år gamla och behöver successivt renoveras. Vi har en standardiserad och hållbar renoveringsprocess som är kostnadseffektiv och ger en kvalitet i nivå med en nyproducerad hyresrätt. Vi renoverar i samband med avflyttning. Genom att vi renoverar lägenheterna efter hand höjs standarden samtidigt som den tekniska livslängden förlängs utan att tvinga upp hyran för befintliga hyresgäster. Efter renoveringen får vi ut högre hyror, men inte lika höga som för nyproducerade hyresrätter. Därmed är risken för vakanser låg. De renoverade lägenheterna attraherar hyresgäster med stabil ekonomi som leder till ett större socialt kapital i bostadsområdet. Av de 600 Mkr investerade vi cirka 100 Mkr i energibesparande

åtgärder med bättre tekniska lösningar som exempelvis individuell vattenmätning, snålspolande toaletter, byte av styrsystem, fönsterbyten med mera. Vid årsskiftet 2017/2018 har närmare 4 000 lägenheter av beståndets 13 500 lägenheter renoverats. Med en genomsnittlig omflyttningshastighet om 16 procent och andelen orenoverade lägenheter på 72 procent har vi en stor potential för en fortsatt god ekonomisk tillväxt för Victoria Park.

PERSONALFRÅGORNA I FOKUS

Den viktigaste faktorn för att lyckas med vårt systematiska renoveringsarbete är vår engagerade och kunniga personal. Vi har en decentraliserad organisation som har mandat att ta beslut och verka nära våra kunder. Medarbetarna driver de olika enheterna självständigt med ett långtgående ansvar. Personalfrågor är i fokus för vår verksamhet och vi har därför stärkt organisationen med en HR-chef som tagit plats i koncernledningen. Under 2017 påbörjade vi också ett omfattande värderingsarbete inom företaget. Som ett resultat av arbetet har vi definierat tre tydliga ledord: Som mitt eget, Engagerad samt Ordning och reda, som är väl förankrade i vår affärsmodell.

För att bygga förtroendeingivande relationer med våra intressenter är det viktigt att alla medarbetare är engagerade i arbetet.

BETYDANDE SAMHÄLLSVINSTER AV DET BOSOCIALA ARBETET

I vår förädlingsmodell är den sociala förvaltningen en viktig komponent. Syftet är att skapa en god dialog med de boende och ett engagemang för den egna fastigheten och området. Vi anställer ofta långtidsarbetslösa boende, vilket i förlängningen ger lugnare, tryggare och mer attraktiva bostadsområden samt en chans för de anställda att komma ut i arbetslivet. Under 2017 tog nationalekonomen Ingvar Nilsson fram en rapport, Bortom bokslutet, som tar upp effekterna av Victoria Parks bosociala arbete. Resultatet från rapporten visar att de bosociala insatserna ger betydande vinster för samhället. Rapporten studerar 23 individer som fått anställning efter att ha deltagit i Victoria Park-programmet. Genom att bryta deras utanförskap uppgår de sammanlagda samhällsvinsterna i ett 20-årsperspektiv till cirka 120 Mkr, alltså drygt fem miljoner per person.

STOR POTENTIAL I ARBETET MED FÖRTÄTNING

Vid sidan av standardhöjande investeringar och den sociala förvaltningen är förtätning en viktig komponent i vår förädlingsmodell. Vi har identifierat drygt 3 000 lägenheter som vi kan bygga på befintlig mark. Vi omvandlar outnyttjade ytor, i huvudsak outhyrda parkeringsplatser, för att bygga nya lägenheter. För merparten av dessa projekt pågår planprocessen medan 500 lägenheter planeras på byggklar mark. För övriga förtätningsprojekt krävs att en ny detaljplan tas fram.

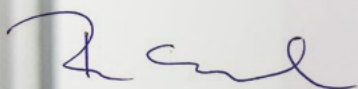
Förtätningen med både nya hyres- och bostadsrätter kommer att öka attraktiviteten i våra områden. Det kommer underlätta att göra bostadskarriär, det vill säga möjligheten att flytta från orenoverad till en renoverad lägenhet, och därifrån till nyproducerad lägenhet.

FORTSATT STARK MARKNAD UNDER 2018

Jag har en positiv syn på bostadsmarknaden för 2018. Den avkylning som vi har sett av marknaden gäller främst bostadsrätter i attraktiva lägen, speciellt i Stockholmsområden. Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på våra hyresrätter drivet av befolkningstillväxt och urbanisering på de orter där vi är verksamma. Vi bedömer också att transaktionsmarknaden för vår typ av fastigheter kommer att vara fortsatt stark med ett stort intresse för hyresbostäder - en investering som ger god avkastning till låg risk. Under 2018 kommer vi att fortsätta vårt långsiktiga arbete med rullande ROT, förvärv, bosoci-ala insatser och förtätning av våra områden. Det finns alla förutsättningar att 2018 kan bli ytterligare ett framgångsrikt år för Victoria Park.

Slutligen är jag väldigt nöjd med att styrelsen har utsett vice VD Per Ekelund som min efterträdare i bolaget. Per har en lång och gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen och varit delaktig i utvecklingen av Victoria Park. Det är ett styrkebesked att vi gör en internrekrytering till VD-posten. Om valberedningens förslag om att utse mig till ordförande beslutas av årsstämman ser jag mycket fram emot att fortsätta ha ett starkt engagemang i Victoria Park.

Malmö 2018-03-20



Peter Strand, VD



Ordförande Bo Forsén har ordet

YTTERLIGARE ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR



2017 var ytterligare ett framgångsrikt år för Victoria Park. Bolaget följde planen för värdeskapande investeringar genom renovering och standardförbättringar av närmare 1 200 lägenheter. Förvärv gjordes i Örebro och Göteborg och den ekonomiska utvecklingen var fortsatt stark.

FÖLJER VÅR TILLVÄXTSTRATEGI

Enligt Victoria Parks tillväxtstrategi ska våra fastigheter ha ett marknadsvärde på minst 20 Mdkr i slutet av år 2020. För att nå målet ska vi förvärva fastigheter men också uppgradera befintliga lägenheter. Här finns en stor potential till värdeskapande då vi knappt renoverat 4 000 av hela vårt bestånd på dryga 13 000 lägenheter. Vi ser också stor potential med förtätning, det vill säga bygga nya lägenheter inom befintliga fastigheter. Under året gjorde vi kompletterande förvärv i Göteborg samt etablerade vi oss i Örebro. Det blir en bra bas för ytterligare expansion i staden.

BOSTADSMARKNADEN HAR EN SÄRSTÄLLNING

Fastighetsmarknaden var fortsatt stark under året. Genom den höga efterfrågan har hyresfastigheter med sina stabila intäkter en särställning vilket är gynnsamt för värderingen av dessa fastigheter. Dessutom har Victoria Park visat på vilka goda möjligheter till utveckling som finns genom att aktivt arbeta med sitt fastighetsbestånd. Allt från uppgradering av lägenheter till bättre service för hyresgästerna som ökar kundnöjdheten och bidrar till ökad trygghet i områdena.

MARGINELL PÅVERKAN PÅ VÅRA HYROR

I media diskuteras allt oftare att Sverige har en övervärderad fastighetsmarknad. Under hösten såg vi exempel på bolag som fick ekonomiska problem i samband med nyproduktion och försäljning av bostadsrätter – speciellt i storstäderna. Den här utvecklingen påverkar Victoria Park högst marginellt då vi är verksamma på hyresrättsmarknaden. Vårt marknadsvärde är i vissa fall under 50 procent av den genomsnittliga kostnaden för en nyproducerad hyresrätt. Med tanke på det stora behovet av lägenheter till överkomliga hyror lär inte Victoria Park påverkas negativt av rådande oro.

INRÄTTANDE AV REVISIONSKOMMITTÉ

Under året fokuserade styrelsen på frågor som förvärv, refinansiering samt uppföljning av policyer och instruktioner. Den kanske viktigaste frågan vad gäller vår bolagsstyrning var under året inrättande av en revisionskommitté. Kommittén går på djupet igenom och kontrollerar de ekonomiska processerna. På så sätt frigörs tid för styrelsen att fokusera på de mer långsiktiga frågorna.

STORT INTRESSE FÖR VÅRA BOSOCIALA INSATSER

Victoria Park har sedan länge bedrivit ett omfattande hållbarhetsarbete på många plan. Inom den sociala förvaltningen fick nationalekonom Ingvar Nilsson i uppdrag att utvärdera Victoria Parks bosociala satsningar. Hans slutsatser är tydliga. Våra satsningar på att anställa tidigare långtidsarbetslösa i våra bostadsområden har visat sig vara mycket framgångsrika. Rapporten möttes av ett stort intresse när den presenterades under Almedalsveckan i juli 2017.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Victoria Park har en god finansiell ställning som stärktes ytterligare under året genom den refinansiering som bolaget genomförde. Vi har också fått ett mycket stort förtroende hos bankerna genom vår förmåga att utveckla de förvärvade bestånden. Vi har nu möjlighet att göra betydande fastighetsförvärv med egen kassa, vilket kan påskynda förvärvsprocessen och göra oss mer attraktiva som köpare.

OPTIMISM FÖR FRAMTIDEN

Jag bedömer att 2018 kan bli ytterligare ett år med stark utveckling för Victoria Park. Vi kommer fortsätta att uppgradera våra bestånd, samt arbeta med förtätning och förvärv. Eftersom jag fyller sjuttio år under 2018 har jag avböjt omval vid årets stämma. Genom att utse Per Ekelund till ny VD samtidigt som bolaget förväntas få en ny ordförande i Peter Strand säkerställs kontinuitet och att kompetens behålls, vilket skapar goda förutsättningar för att detta expansiva och mycket välskötta bolag fortsätter på den inslagna vägen. Jag vill också tacka Victoria Parks personal som varje dag gör ett fantastiskt arbete för att göra bolaget bättre. Det är också på sin plats att tacka aktieägare och aktörer på kapitalmarknaden för det förtroende som man visat bolaget under mina åtta år som ordförande.

Malmö 2018-03-20

Bo Forsén, Ordförande



Victoria Parks strategi

VICTORIA PARKS STRATEGI FÖR TILLVÄXT

För att nå vårt övergripande mål om ett fastighetsbestånd på 20 Mdkr vid utgången av år 2020 har vi utvecklat en strategi som bygger på en hållbar förädling av vårt fastighetsbestånd, förvärv och ett starkt lokalt samhällsansvar.



AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

ÖVERGRIPANDE MÅL

- » Generera en tillväxt av substansvärdet, exklusive utdelning på stamaktier, som över tid i genomsnitt uppgår till minst 15 procent.
- » Generera en tillväxt av förvaltningsresultatet som över tid i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.
- » Vid utgången av 2020 äga tillgångar med ett marknadsvärde om minst 20 Mdkr.

FINANSIELLA MÅL

- » Soliditet om lägst 30 procent.
- » Långsiktig belåningsgrad om högst 65 procent.
- » Räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger.

STRATEGI

För att uppnå målen ska Victoria Park:

- » Prioritera investeringar i miljonprogramområden i tillväxtstäder med geografisk fokus på södra och mellersta Sverige.
- » Utveckla befintligt fastighetsbestånd – med fokus på standardhöjande och värdeskapande åtgärder samt förtätningsprojekt genom nybyggnation.
- » Skapa och förädla värden genom ett långsiktigt och hållbart förvaltningsarbete med en social dimension.
- » Ha ett lokalt samhällsengagemang genom att etablera samarbeten med myndigheter, kommuner och icke-statliga organisationer i syfte att medverka och stödja den lokala utvecklingen.



STANDARDHÖJANDE INVESTERINGAR

Vi gör standardhöjande investeringar genom ett rullande ROT-program och långsiktigt underhåll, vilket förlänger fastigheternas tekniska livslängd.

Genom renovering attraherar lägenheterna nya hyresgäster med stabil ekonomi och bidrar därmed till att det sociala kapitalet i bostadsområdet förstärks och växer.

AFFÄRSMODELL SOM SKAPAR VÄRDE

Vår affärsmodell bygger på förädlingspotentialen som finns i våra fastigheter. Utifrån vårt bestånd av befintliga och förvärvade fastigheter arbetar vi med förädling på tre sätt:

Standardhöjande investeringar: Vi arbetar med en standardiserad renoveringsprocess och når en kvalitet på våra lägenheter som är jämförbar med en nyproducerad hyresrätt. Renoveringarna genomförs i samband med avflyttningar. De nyrenoverade lägenheterna håller samma höga standard som nyproduktion men har väsentligt lägre hyra. Potentialen till värdeökning av beståndet är stor då 72 procent av lägenheterna är orenoverade och vi har en omflyttningshastighet på 16 procent.

En annan typ av standardhöjande åtgärder är ombyggnation. Sekundära ytor som förråd, källare och långtidsvakanta lokaler byggs om till nya lägenheter.

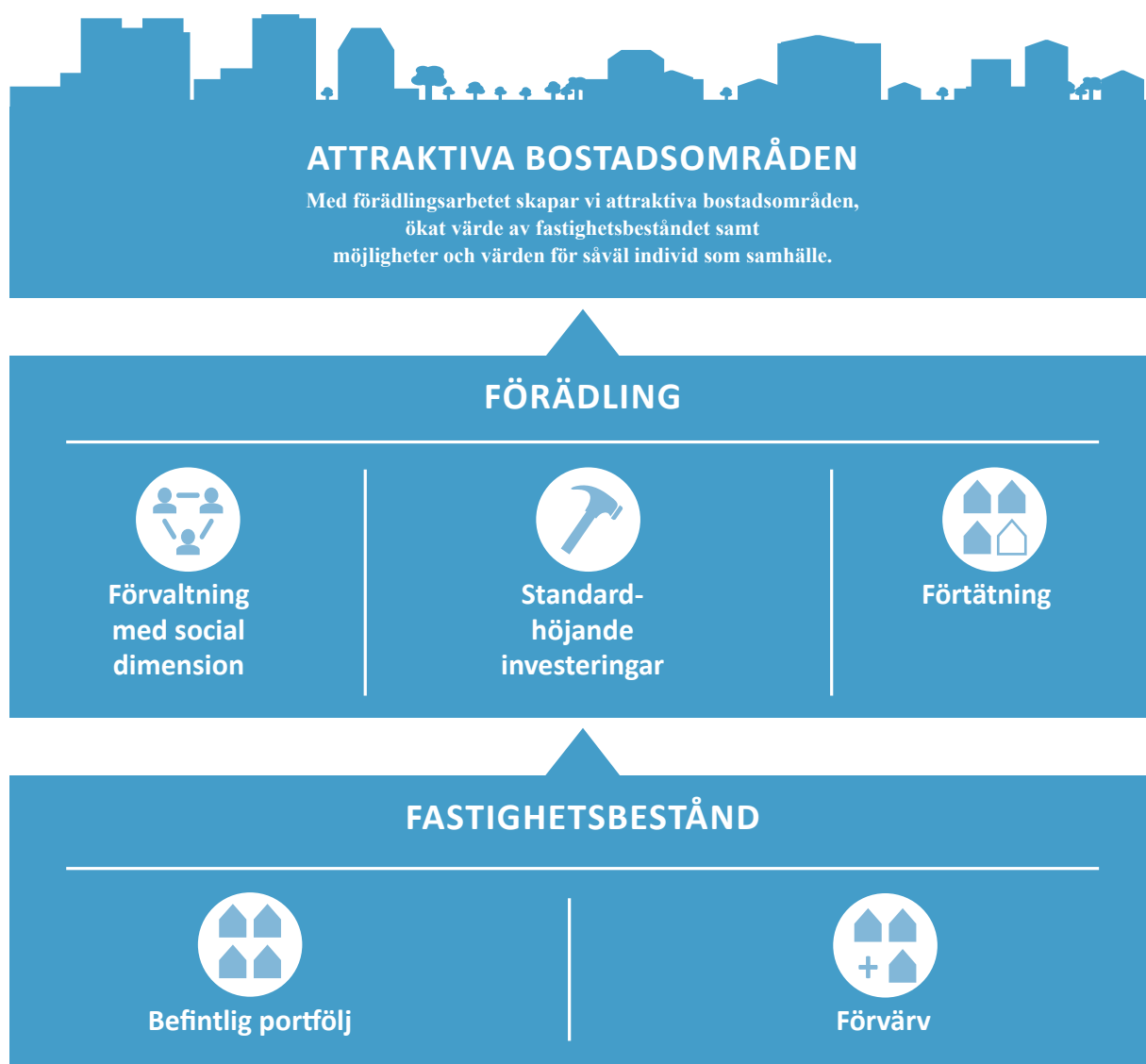
Ytterligare en standardhöjande åtgärd är kostnadsbesparande investeringar för minskad klimatpåverkan och ökad energieffektivitet. Det är exempelvis förbättringar av ventilationssystem, installation av rörelsestyrd LED-belysning, tilläggsisolering av vindar, prognosstyrd värmecentraler, samt system för individuell vattenmätning.

Förvaltning med social dimension: Syftet med vår sociala förvaltning är att skapa en god dialog med de boende och ett engagemang för den egna fastigheten och området. Det ger i förlängningen lugnare, tryggare och mer attraktiva bostadsområden. Victoria Park har bobutiker i sina områden med egen personal. Varje år anställer vi miljövärdar och bocoacher av vilka flertalet är långtidsarbetslösa från våra områden. Dessutom har vi ett lokalt brett socialt engagemang med ett omfattande samarbete med myndigheter, kommuner, organisationer och fastighetsägare.

Förtätning: Vi arbetar också med förtätning av våra områden för en ökad uthyrbar yta och ett attraktivare bostadsområde. Victoria Park satsar på en blandning av olika bebyggelse typer, upplåtelseformer, gaturum och friytor. Det skapar attraktivare bostadsområden och gör det möjligt för våra hyresgäster att göra bostadskarriär inom området.

FÖRVÄRV

Victoria Park arbetar med förvärv av fastigheter på tillväxtorter i södra och mellersta Sverige. Det ska vara fastigheter från 60- och 70-talet som har förädlingspotential och initialt låga hyresnivåer. Vid etableringar på nya orter är målet bestånd om minst 500 lägenheter för att få en kostnadseffektiv förvaltningsorganisation.



Victoria Parks Mål och Utfall

MÅL OCH UTFALL

Under 2017 tog bolaget viktiga steg mot det långsiktiga övergripande målet om ett marknadsvärde på 20 Mdkr för tillgångarna – fastighetsvärdet ökade med 3,1 Mdkr och uppgick till 15,4 Mdkr. Victoria Park överträffade i övrigt de andra övergripande och finansiella målen.

ÖVERGRIPANDE MÅL

MÅL

UTFALL

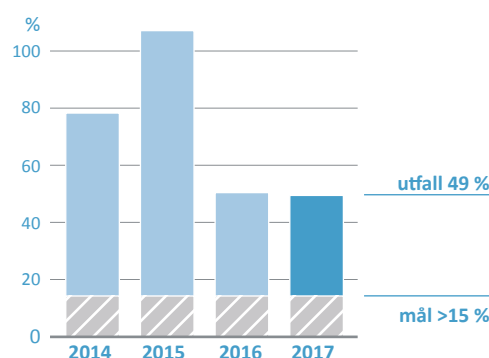
SUBSTANSVÄRDE

MÅL
>15 %

Generera en tillväxt av substansvärdet, exklusive utdelning på stamaktier, som över tid i genomsnitt uppgår till minst 15 procent.

UTFALL
49 %

Ökningen beror främst på de värdehöjande investeringarna i fastigheterna, ökat förvaltningsresultat och värdering av byggrätter.



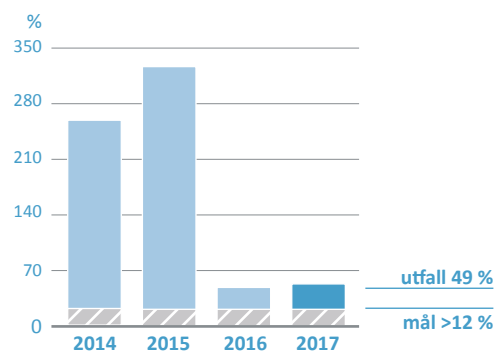
FÖRVALTNINGSRESULTAT

MÅL
>12 %

Generera en tillväxt av förvaltningsresultatet som över tid i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.

UTFALL
49 %

Värdehöjande investeringar med åtföljande hyreshöjning och investeringar i energieffektiviseringar som ger lägre driftskostnader bidrar till förbättrat förvaltningsresultat. Även fastighetsförvärv bidrog till det ökade förvaltningsresultatet.



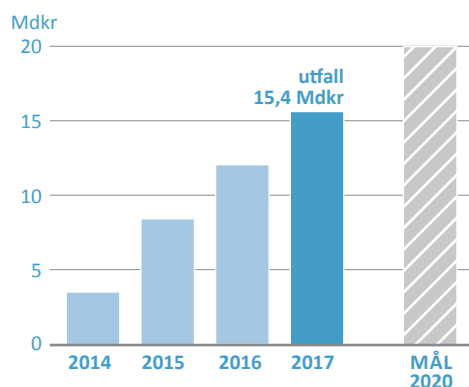
FASTIGHETSVÄRDE

MÅL
>20 Mdkr

Vid utgången av 2020 äga tillgångar med ett marknadsvärde om minst 20 Mdkr. Målet antogs hösten 2016.

UTFALL
15,4 Mdkr

Det ökade marknadsvärdet ligger i linje med målet. Tillväxten ska ske både genom förvärv och organisk tillväxt. Den organiska tillväxten genereras genom standardhöjande investeringar, områdesförbättringar, ombyggnationer och förtätning.



FINANSIELLA MÅL

MÅL

UTFALL

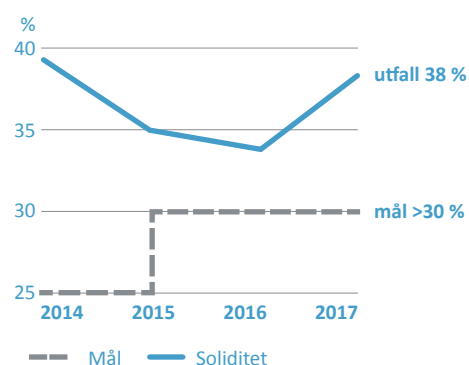
SOLIDITET

MÅL
>30 %

Soliditet om lägst 30 procent.

UTFALL
38 %

Trots refinansiering av lån om 900 Mkr ligger soliditeten långt över målet. Det beror främst på att bolagets fastighetsförädling till stor del är självfinansierad. Värdehöjande investeringar leder till ökat driftsnetto som i sin tur ger ökat fastighetsvärde.



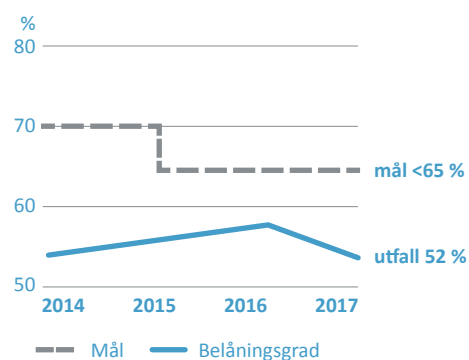
BELÅNINGSGRAD

MÅL
<65 %

Långsiktig belåningsgrad om högst 65 procent.

UTFALL
52 %

Den starka värdetillväxten av fastighetsportföljen, genom standardhöjande investeringar samt bruksvärdering, bredbandsanslutning, värdering av byggrätter och ett lägre avkastningskrav, bidrar till sänkt belåningsgrad.



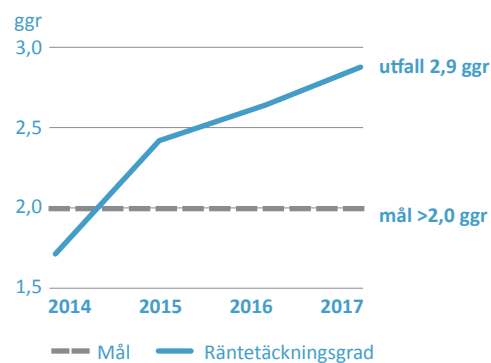
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MÅL
>2,0 ggr

Räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger.

UTFALL
2,9 ggr

Den förbättrade räntetäckningsgraden drivs av det förbättrade förvaltningsresultatet och lägre genomsnittliga räntekostnader.



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

12 MÅNADER

Nedan presenteras Victoria Parks intjäningsförmåga på årsbasis. Tabellen beskriver en proforma 12 månader och beaktar bolagets fastighetsbestånd per bokslutsdatum, exklusive intressebolag. 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.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA - 12 MÅN

Mkr	2017 31 dec	2017 30 sep	2017 30 jun	2017 31 mar	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec
Intäkter	1 115	1 094	1 042	1 033	1 009	675	638
Fastighetskostnader	-513	-515	-494	-494	-494	-344	-345
Driftsnetto	603	579	548	539	515	331	293
Administrationskostnader	-61	-55	-54	-52	-51	-45	-41
Rörelseresultat	542	524	494	487	464	286	252
Räntekostnader	-170	-166	-163	-164	-164	-100	-107
Förvaltningsresultat	372	358	332	323	300	186	145
Skattekostnad	-82	-79	-73	-71	-66	-41	-39
Periodens resultat	290	279	259	252	234	145	106
Resultat efter skatt hänförligt till:							
Stamaktieägare	269	258	238	231	213	124	85
Preferensaktieägare	21	21	21	21	21	21	21
Resultat före skatt per aktie, kr	1,46	1,40	1,31	1,30	1,22	0,75	0,57

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Förteckning över tillträdde fastigheter januari-december 2017

Tillträde	Region	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Antal lgh	Fastighetsvärde, Mkr
Q3	Stockholm	Örebro	29 408	396	305
Q3	Göteborg	Göteborg	15 978	172	200
Totalt			45 386	568	505

Under året har även 1 660 lägenheter i Malmö tillträtts genom förvärv av intressebolaget Rosengård Fastighets AB med ett fastighetsvärde om 1 100 Mkr, som ägs till 25 procent.



NYRENOVERAD LÄGENHET I NYKÖPING.

Aktien

FORTSATT STARK ÖKNING AV SUBSTANSVÄRDET

Victoria Park är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolaget har tre aktieslag; stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Bolagets totala börsvärde uppgick per den 31 december 2017 till 7 460 Mkr, vilket var en ökning med 32 procent från 2016 då värdet var 5 668 Mkr. Bolaget hade vid årsskiftet 9 807 aktieägare (8 910), varav 6 360 stamaktieägare av serie B (5 682).

Victoria Park-aktierna handlas på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Victoria Park listades 2007 på Nasdaq OXM First North och är sedan december 2013 noterat på Nasdaq Stockholm. Totalt omsattes under året 61 miljoner Victoria Park-aktier (74) till ett värde av 1 785 Mkr (1 689). 100 procent av handeln med aktierna omsattes på Nasdaq Stockholm.

AKTIEKAPITAL

Victoria Parks aktiekapital uppgick vid årsskiftet till 26,8 Mkr (26,5). I december utökades antalet aktier med 2 777 500 aktier av serie B genom anställdas utnyttjande av teckningsoptioner enligt program beslutat av årsstämman 2015. Under året omvandlades totalt 1 508 725 aktier av serie A till 1 508 725 aktier av serie B, vilket medförde att totala antalet röster minskade med totalt 1 357 852,5.

Efter dessa förändringar uppgår det totala antalet aktier till 243 906 359, varav 78 057 379 stamaktier av serie A, 164 816 933 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier, med ett sammanlagt antal röster om 94 642 277. Kvotvärdet per aktie är 0,11 kr. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar vardera till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

UTDELNINGSPOLICY

- » Utdelningen till stamaktieägare ska varje år föreslås uppgå till 25 procent av resultatet före skatt med undantag av värdeförändringar och med beaktande av Victoria Parks förvärvsmöjligheter och finansiella ställning.
- » Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor.

UTDELNING

För räkenskapsåret 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 0,40 kr per stamaktie (0,30) och 20,00 kr per preferensaktie (20,00) med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr.



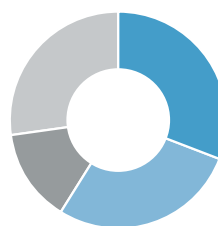
SUBSTANSVÄRDE:

+ 48 %

NYCKELTAL PER STAMAKTIE EFTER UTSPÄDNING, KR

	2017 31 dec	2016 31 dec
Resultat efter skatt	7,83	5,20
Eget kapital	24,36	16,91
Substansvärde	29,65	20,08
Kassaflöde	1,43	1,00
Utdelning (2017 föreslagen)	0,40	0,30

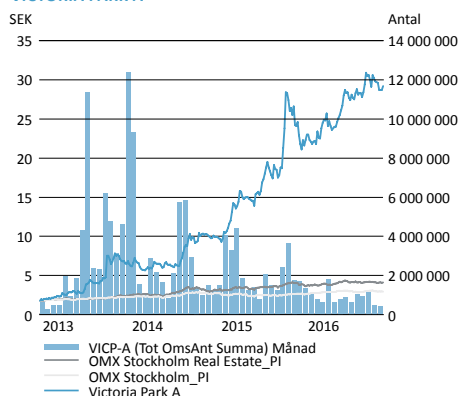
ÄGARFÖRDELNING STAMAKTIER, %



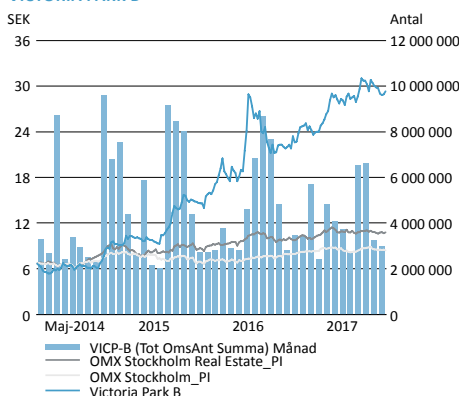
- Svenska institutioner, 31 (31)
- Styrelse/Ledning, 28 (28)
- Utländska, 14 (7)
- Övriga, 27 (34)

	Betalkurs, kr		Antal aktieägare	
	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
A-aktier	29,50	22,30	2 921	2 855
B-aktier	29,40	22,40	6 360	5 682
Preferensaktier	302,00	289,00	1 884	1 815

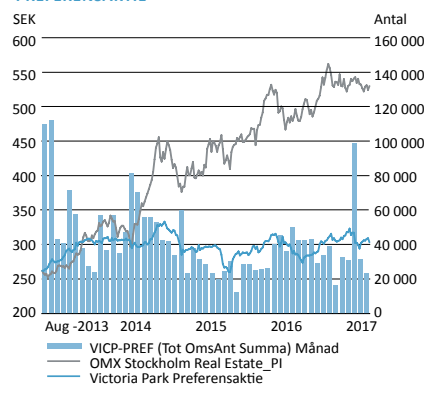
VICTORIA PARK A



VICTORIA PARK B



PREFERENSAKTIE



Victoria Parks aktiekurs för B-aktien stängde den 29 december på 29,40 kr, vilket motsvarar en procentuell utveckling under året om 31 procent. Det kan jämföras med OMX Stockholm fastighetsindex som under samma period stigit med 6,7 procent.

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2017

Namn	A-aktier	B-aktier	Pref.-aktier	Totalt aktier	Kapital, %	Röster, %
Greg Dingizian	17 223 682	8 776 318		26 000 000	10,7	19,1
Östersjöstiftelsen	5 955 048	11 910 096	28 000	17 893 144	7,3	7,6
Länsförsäkringar Fastighetsfond		17 752 932		17 752 932	7,3	1,9
Dan Olofsson (Danir AB)	5 382 473	10 764 946		16 147 419	6,6	6,8
Fjärde AP-Fonden	2 181 165	13 337 916		15 519 081	6,4	3,7
Isabelle Wikner (Fogelvik Holding AB)	4 116 426	10 231 352	91 187	14 438 965	5,9	5,4
Anders Pettersson	6 891 532	6 055 028		12 946 560	5,3	7,9
Ralph Mührad	3 700 000	6 500 000		10 200 000	4,2	4,6
Peter Strand	3 082 400	3 774 800	4 000	6 861 200	2,8	3,7
Erik Selin	2 000 000	4 000 000		6 000 000	2,5	2,5
ER-HO Fastigheter AB	2 311 085	2 688 915		5 000 000	2,0	2,7
Six Securities Services AG	3 624 300	602 851		4 227 151	1,7	3,9
Lennart Sten	1 563 401	2 513 249		4 076 650	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
AB Possessor	900 000	2 100 000		3 000 000	1,2	1,2
Verdipapirfond Odin Ejendom		2 717 528		2 717 528	1,1	0,3
Danica Pension	789 500	1 568 443		2 357 943	1,0	1,0
Swedbank Försäkring	972 242	1 249 574	58 752	2 280 568	0,9	1,2
Amir Poursamad	937 039	1 323 232		2 260 271	0,9	1,1
Övriga	14 024 756	52 145 093	846 108	67 015 957	27,5	20,4
Totalt	78 057 379	164 816 933	1 032 047	243 906 359	100,0	100,0

TECKNINGSOPTIONER

Under 2017 hade Victoria Park två program för teckningsoptioner, som såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Det första programmet, som beslutades av årsstämman 2015, förföll november 2017. Samtliga teckningsoptioner utnyttjades, vilket innebar att bolaget tillfördes cirka 37,8 Mkr och 2 777 500 stamaktier av serie B-aktier. Aktierna tilldelades aktietecknarna december 2017.

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 teckningsoptionsprogrammet skulle det innebära att antalet aktier ökar med 3 000 000 av serie B. Per bokslutsdatum var 2 361 000 optioner tecknade.

OBLIGATION

I december 2014 respektive juni 2016 emitterades obligationer om 400 Mkr respektive 600 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. För 2014 års obligation registrerades de sista avsluten för året den 20 december med ett högsta pris om 102,75 procent (104,13), motsvarande vid tidpunkten en marginal omkring 266 bps (349). För 2016 års obligation registrerades de sista avsluten för året den 13 december med ett högsta pris om 101,64 procent (103,00), motsvarande en marginal omkring 435 bps (416).

Marknaden

BOSTÄDER FORTSATT STARKA PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Transaktionsaktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt hög även om den inte nådde samma höjder som 2016. Under 2017 genomfördes transaktioner för 147 Mdkr och där andelen bostadsaffärer stod för en fjärdedel. Trots fortsatt hög takt i bostadsbyggandet består bostadsbristen i 255 av landets 290 kommuner med betoning på storstadsregionerna. Framförallt är det hyresrätter som efterfrågas.

LÄGRE TRANSAKTIONSVOLYMER UNDER 2017

Affärerna på den svenska fastighetsmarknaden uppgick under 2017 till 147 Mdkr. Det är en nedgång med 27 procent jämfört med 2016 och volymen är i paritet med 2015. Precis som föregående år var december en hektisk månad där den totala transaktionsvolymen uppgick till 28,4 Mdkr (31). Bostäder var fortsatt mest omsatta och av det totala antalet transaktioner står bostäderna för 26 procent (27), motsvarande 38 Mdkr. Kontorsvolymerna tappade stort och representerar endast 18 procent (30), väsentligt lägre än både 2016 och 2015.¹

KONKURRENSMÄSSIG AVKASTNING PÅ BOSTADSFÄSTIGHETER

Den svenska bostadsmarknaden 2017 uppskattas till 177 miljoner kvm (174). I förhållande till andra placeringstillgångar har svenska bostadsfastigheter haft en konkurrensförmåga riskjusterad avkastning de senaste tio åren. Enligt IPD svenskt Fastighetsindex hade bostäder under 2017 en totalavkastning på 8,0 procent (11,9) och en årlig genomsnittlig totalavkastning på 11,5 procent (11,7) under de senaste tre åren.²

SJUNKANDE PRISER PÅ BOSTADSRÄTTER OCH NYA AMORTERINGSKRAV

Under 2017 sjönk priserna på bostadsrätterna i Sverige i allt snabbare takt och den totala nedgången för året blev 2,5 procent. Prisnedgången accelererade under årets sista kvartal och genomsnittspriset per kvadratmeter sjönk från 40 473 kr/kvm till 37 518 kr/kvm.

Det unika läget med låga räntor, hög tillväxt, och bostadspriser på en fortsatt hög nivå innebär förhöjd risk för framtida ekonomiska kriser. Många hushåll har dessutom stora skulder i förhållande till inkomst eller till bostadens värde. Den 1 mars 2018 skärpte Finansinspektionen amorteringskravet för nya bolånetagare som nu behöver amortera mer per år än vad de tidigare behövt göra.³

Det osäkra marknadsläget på bostadsrättsmarknaden har avspeglat sig i att flera bostadsprojekt omvandlats från bostadsrätter till hyresrätter under 2017.⁴

STÄRKT EFTERFRÅGAN PÅ HYRESRÄTTER

På hyresrättsmarknaden ökade hyrorna i genomsnitt med 0,7 procent under året. Högst förändring hade Stormalmö som ökade med 0,9 procent. Den svaga utvecklingen på bostadsrättsmarknaden under året i kombination med ökad efterfrågan på hyresrätter förstärker hyresmarknadens potential. Den reglerade hyresmarknaden i Sverige begränsar dock hyreshöjningar men genom investeringar i fastighetsförbättrande åtgärder kan hyresintäkterna öka väsentligt mer. Förvärv av och investeringar i fastigheter i miljonprogramsområden fortsätter därför att vara attraktiva.⁵

FORTSATT BEFOLKNINGSÖKNING OCH BOSTADSBRIST

I slutet av 2017 uppgick Sveriges befolkning till 10,1 miljoner och växer med cirka 1,3 procent (1,3) eller 100 000 invånare årligen.⁶ Förklaringen är en fortsatt hög invandring och att det föds fler än det dör varje år.

Storstadsregionerna är fortsatt attraktiva och representerar 39 procent av befolkningen. Befolkningen ökade i tre fjärdedelar av alla Sveriges kommuner och även här växer storstadsregionerna mest med Stockholm som draglok. Befolkningsökningen i hela landet gör gällande att merparten av kommunerna behöver utöka sitt bostadsbestånd.

Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2017 visar att 255 av Sveriges 290 kommuner har brist på bostäder. Det innebär en ökning med 15 kommuner jämfört med föregående år och 72 kommuner över två år. Trycket är störst i storstadsregionerna och på högskoleorter. De grupper som drabbas mest av bostadsbristen är nyanlända och ungdomar. Men även äldre har svårt att hitta en anpassad bostad, vilket delvis har sin förklaring i höga kostnader vid försäljning av och köp av bostäder. Trots hög takt

1. Newsec
2. IPD
3. Newsec
4. Boverket

5. Newsec
6. Newsec

Bostadsbristen är störst i storstadsregionerna

SVERIGES STÖRSTA PRIVATA ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER

	Kvm	Marknadsandel
Willhem	1,7 miljoner.....	1,0 %
Balder	1,7 miljoner.....	1,0 %
Rikshem	1,6 miljoner.....	0,9 %
Heimstaden	1,5 miljoner.....	0,9 %
Stena	1,5 miljoner.....	0,8 %
D. Carnegie	1,4 miljoner.....	0,8 %
Victoria Park	1,0 miljoner.....	0,5 %
Akelius	0,9 miljoner.....	0,5 %

Källa: Newsec

STOR-GÖTEBORG

Bostadsbrist i 12 av 13 kommuner

STOR-STOCKHOLM

Bostadsbrist i samtliga 26 kommuner

STOR-MALMÖ

Bostadsbrist i samtliga 12 kommuner

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen (januari 2017)

Balans 

Obalans, underskott 

Obalans, överskott 

Victoria Park 

Källa: Boverket

i nybyggnation och det statliga investeringsstödet uppskattar Boverket att totalt 600 000 nya bostäder behöver byggas mellan 2017-2025.⁷ De kommande fem åren är det framförallt bristen på hyresrätter om två till tre rum som är stor.⁸

BEHOV AV FLER NYPRODUCERADE HYRESLÄGENHETER

Fortsatt hög efterfrågan och sjunkande direktavkastningskrav har bidragit till en ökad takt i nybyggnation av bostäder de senaste åren. Prognoser från Boverket visar att byggstart planerades för cirka 76 000 nya bostäder under 2017, vilket är en ökning med 18 procent. Statistiken

visar att allt fler bostäder är lägenheter i flerfamiljshus och att ungefär hälften av dessa är hyresrätter.⁹

Trots ett ökat byggande har byggtakten ändå inte kunnat hålla jämna steg med den växande befolkningen. De senaste åren har det skett en överproduktion av bostäder i fel marknadssegment, vilket har bidragit till att utbudet inte möter efterfrågan. Det finns underskott på bostäder för ekonomiskt svaga hushåll och endast en tredjedel av de lägenheter som tillkommit sedan 2010 har varit hyresrätter. Behovet att nyproducerade hyresrätter med lägre hyresnivå är stort i hela marknaden. Ett omfattande utvecklingsarbetet krävs för att skapa större variation i utbudet så att obalansen kan reduceras.¹⁰

7. Newsec
8. Boverket
9. Newsec
10. Newsec



FÖRÄDLING SKAPAR ÖKADE VÄRDEN I VÅRT BESTÅND

Victoria Park arbetar med en hållbar affärsmodell för att skapa värden för individen, samhället och miljön. Läs här om våra standardhöjande investeringar, det utökade bosociala arbetet och arbetet med förtätning under 2017.

VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Victoria Park har en stor potential att förädla sitt bestånd genom standardhöjande renoveringar. Under 2017 renoverade vi närmare 1 200 lägenheter till en investeringskostnad om cirka 500 Mkr.

Victoria Parks rullande ROT-program genomförs i samband med avflyttningar i fastigheterna, det vill säga när en hyresgäst lämnar sin lägenhet för att flytta till en annan bostad. Genom renoveringarna får lägenheterna en väsentligt högre standard. Bolaget har en standardiserad och hållbar renoveringsprocess som är kostnadseffektiv och ger en kvalitet i nivå med en nyproducerad hyresrätt. Samtidigt är hyrorna väsentligt lägre jämfört med hyror för nyproducerade hyresrätter.

Många av våra fastigheter är byggda på 1960- och 70-talet och behöver renoveras. I valet mellan att renovera hela fastigheten samtidigt eller renovera lägenheter i samband med avflyttning har vi valt det senare. Vi tror inte på att tvinga hyresgäster att flytta ut som skulle bli fallet i det första alternativet. Det skulle stämma dåligt överens med vår strävan att skapa lugna och attraktiva områden.

- Genom att vi renoverar lägenheterna efter hand så höjs standarden samtidigt som den tekniska livslängden förlängs utan att tvinga upp hyran för befintliga hyresgäster, säger Per Ekelund, Fastighetschef på Victoria Park.

Genom sitt rullande ROT-program kan Victoria Park ta ut hyror som ligger 35-40 procent högre än före renoveringen, vilket motsvarar cirka 8 procents direktavkastning på den totala investeringen.

Utöver det rullande ROT-programmet har en rad uppgraderingar av fastigheterna genomförts, som installation av passagesystem och utbyggnad av bredband liksom tillval av andra standardhöjande investeringar för de hyresgäster som så önskar.

Dessutom har vi skapat 70 nya lägenheter genom konvertering av sekundära ytor till bostadsytor. Det kan vara förråd, källarutrymmen och vindar som byggs om till lägenheter.

FORTSATTA ENERGIEFFEKTIVISERINGAR

Investeringar i energieffektivisering är en del av såväl de värdeskapande insatserna som miljöarbetet. Under 2017 investerade Victoria Park cirka 100 Mkr i dessa åtgärder. Vi effektiviserade värmecentraler, tilläggsisolerade vindar, genomförde stam-, tak- och fönsterbyten samt installerade individuell vattenmätning i enskilda fastigheter. Vår plan är att rulla ut individuell vattenmätning i stora delar av beståndet.



- Individuell vattenmätning är ett mer rättvist system där hyresgästerna får betala för sin faktiska konsumtion i förhållande till normalförbrukningen. Det innebär även att hyresgäster som förbrukar mindre får tillbaka pengar, säger Per Ekelund.

PLANERAT UNDERHÅLL FÖR ÖVER 100 MKR

Ytterligare en del i det fastighetsförbättrande arbetet är vårt långsiktiga underhåll. Under året genomförde Victoria Park underhåll av sina fastigheter för totalt 105 Mkr genom bland annat renovering av trapphus, tvättstugor och fasader, samt asfaltering, planteringar och lekplatser för trivsamma utemiljöer.

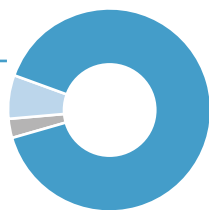
BRUKSVÄRDERING I ESKILSTUNA

Under året slutfördes bruksvärdering och generell hyreshöjning för beståndet i Eskilstuna efter omfattande renoveringar såsom byten av fönster, nya hissar, upprustning av utemiljö och installation av passer-system. Hyresökningen blev cirka 4 procent, vilket motsvarar en årlig hyresvärdesökning på cirka 9 Mkr.

FASTIGHETER FÖRDELNING

Uthyrbar yta, %

Bostäder 90
Lokaler 7
Samhällslokaler 3



Hyresvärde per region, %

Malmö

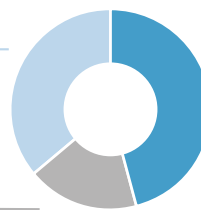
36

Göteborg

18

Stockholm

46



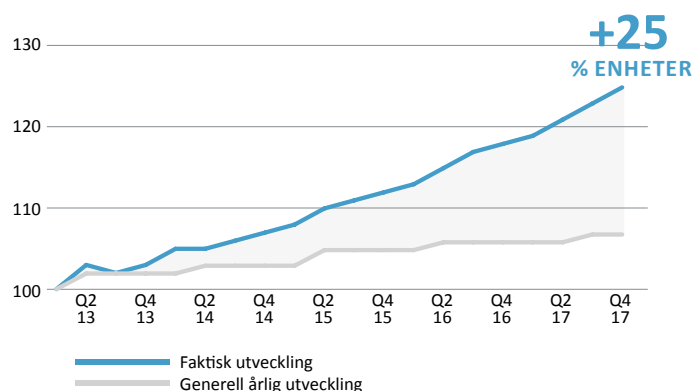
BOSTÄDER HYRESVÄRDESUTVECKLING



ANTAL RENOVERADE LÄGENHETER:

1 200

+ 20 %
(1 000)



Till följd av värdeskapande investeringar samt genomförda bruksvärdesprövningar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 25 procentenheter, jämfört med 7 procentenheter, som motsvarar den generella årliga höjningen.

97 %

Ekonomisk
uthyrningsgrad

16 %

Omflyttningshastighet

72 %

Andel orenoverade
lägenheter

RULLANDE ROT

Hyresgäst
säger upp
hyresavtal

Besiktning
med beslut
av åtgärd

Uthyrnings-
process
(ny hg väljs/
uthyrningspolicy)

Nytt
hyresavtal
tecknas

Hyresgäst
flyttar ut

Renovering
av lägenhet
(Renoveringsperiod
4-6 veckor)

Ny hyresgäst
flyttar in

VICTORIA PARKS FASTIGHETSBESTÅND PER DEN 31 DECEMBER 2017

Förvaltningsregioner	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Antal renov. lgh.	Uthyrbar yta, tkvm	Bostäder, tkvm	Lokaler, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Omflyttningshastighet, %
Region Stockholm	97	6 027	1 830	491	463	28	531	1 081	508	96	17
Region Göteborg	17	2 365	390	189	153	35	206	1 089	203	99	11
Region Malmö	103	5 045	1 607	382	338	44	407	1 066	399	98	17
Totalt	217	13 437	3 827	1 062	955	108	1 144	1 077	1 110	97	16

Förädling skapar ökade värden i vårt bestånd

UTÖKAT BOSOCIALT ARBETE

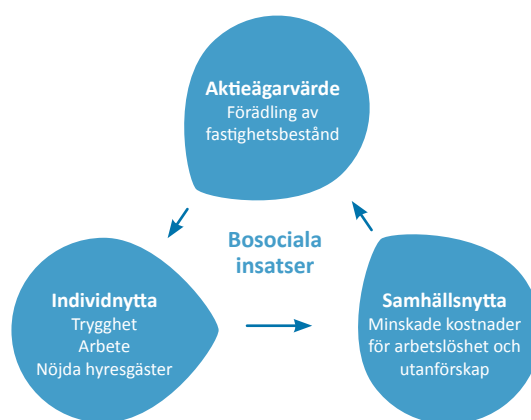
Victoria Park utökade arbetet med den sociala förvaltningen till fler orter under 2017. I det bosociala arbetet ingår såväl egna bobutiker i fastigheterna som anställda miljövärdar och bocoacher. Under året anställdes cirka 30 nya personer i Victoria Park-programmet. Bolagets bostadssociala arbete skapar betydande samhällsvinster visar en studie som nationalekonomen Ingvar Nilsson har tagit fram.

Syftet med den sociala förvaltningen är att skapa en attraktivare boendemiljö genom mindre skadegörelse, mer ”ordning och reda” och tryggare områden. Victoria Park har bobutiker med egen förvaltningspersonal liksom egna bocoacher och miljövärdar. Bocoacherna arbetar med hembesök och miljövärdarna ansvarar för utemiljön. Dessutom har bolaget ett brett lokalt socialt engagemang genom samarbete med olika organisationer och myndigheter.

De som arbetar i den sociala förvaltningen är ofta boende i området, vilket underlättar dialogen med hyresgästerna. Under året anställdes fler bocoacher och miljövärdar genom att Victoria Park-programmet infördes på fler orter jämfört med föregående år. Det är långtidsarbetslösa, varav de flesta unga människor. Anställningen löper på 12-18 månader och sedan får personerna med sin nya erfarenhet en chans att komma in på arbetsmarknaden. Under 2017 har 22 av 23 personer fullföljt programmet, varav 17 gick direkt vidare till annan anställning eller studier. Det här är ett långsiktigt arbete med vinster för individen, samhället och bolaget.

Under 2017 genomförde nationalekonomen Ingvar Nilsson en granskning och skrev en rapport om Victoria Parks bosociala arbete. Rapporten, som presenterades i Almedalen, visar att våra bosociala insatser skapar betydande samhällsvinster. Läs mer om betydelsen av dessa insatser och rapporten i avsnittet Hållbar utveckling på sidan 34.

VÄRDET AV BOSOCIALA INSATSER



MILJÖVÄRDARNA NIKLAS OCH ANDREAS, ESKILSTUNA.

Förädling skapar ökade värden i vårt bestånd

FÖRTÄTNING GENOM 3 000 NYA LÄGENHETER

Victoria Park har även fokus på arbetet med förtätning. Under året fortsatte arbetet med planering av 3 000 nya lägenheter.

Då det är stor bostadsbrist, inte minst i storstadsområdena, är det viktigt att genom förtätning skapa nya bostäder i det befintliga beståndet samt identifiera ytor och lokaler som kan konverteras till nya bostäder. På så sätt ökar vi den uthyrbara ytan, kan erbjuda ett mer varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer samt skapar attraktivare bostadsområden.

UTNYTTJAR BEFINTLIGA YTOR

Frågan om nyproduktion på befintlig mark blir därför allt viktigare för Victoria Park. Vi omvandlar outnyttjade ytor, i huvudsak outhyrda parkeringsplatser, för att bygga nya lägenheter. För närvarande bedöms vår totala förtätningspotential till 222 000 BTA kvm med ett marknadsvärde om 227 Mkr (0), omfattande 3 000 lägenheter, fördelat på kategorierna byggklar mark, pågående planprocess samt framtagning av ny detaljplan. För merparten av dessa projekt pågår planprocessen medan 500 lägenheter planeras på byggklar mark.

FÖRTÄTNINGSPROJEKT

Kommun	Antal lgh	BTA kvm	Ny detaljplan erfordras	Plan- process pågår	Bygg- klar mark
REGION STOCKHOLM					
Stockholm	176	16 000			
Eskilstuna	500	30 000			
Linköping	570	50 000			
Eskilstuna	650	45 000			
Eskilstuna	190	15 000			
Linköping	200	15 000			
Linköping	100	6 500			
Nyköping	30	2 000			

REGION GÖTEBORG

Borås	30	1 750			
Göteborg	146	11 500			
Göteborg	100	6 500			

REGION MALMÖ

Växjö	32	2 500			
Karlskrona	200	12 000			
Kristianstad	30	2 000			
Växjö	96	6 500			

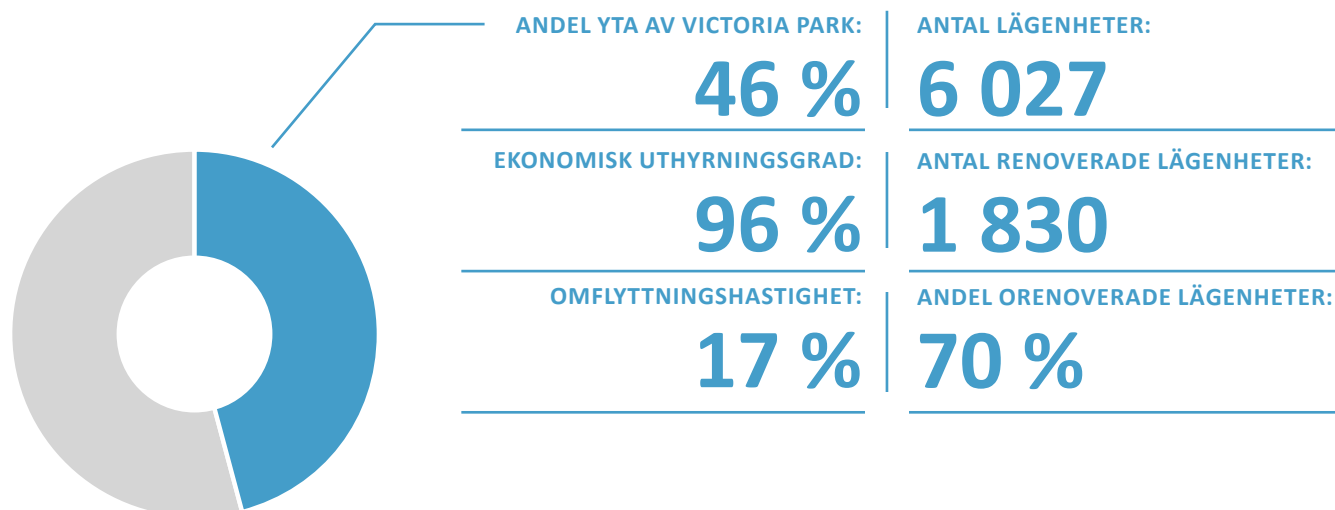
Totalt	3 050	222 250			
---------------	--------------	----------------	--	--	--



Victoria Parks regioner

REGION STOCKHOLM

Region Stockholm består av affärsenheterna Eskilstuna, Linköping, Nyköping och Stockholm samt Örebro, en ny geografisk marknad där vi etablerade oss under året.



VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Under 2017 renoverade Victoria Park 700 lägenheter och genomförde uppgraderingar genom tillval, installation av passagesystem samt bredbandsanslutning. Därutöver effektiviserade vi värmecentraler, tilläggsisolerade vindar, installerade nya fönster och hissar samt uppförde miljöhus. I slutet av året installerades individuell vattenmätning i Nyköping. Den generella årliga hyreshöjningen för våra fastigheter i regionen uppgick under 2017 till intervallet 0,7-1,1 procent. I Eskilstuna slutfördes bruksvärdering och generell hyreshöjning som ger en årlig driftsnettoökning om cirka 9 Mkr vid full effekt.

Under året förvärvades och tillträdde 396 lägenheter i Örebro, vilket förstärker förädlingspotentialen i regionen då beståndet är fullt uthyrt

och orenoverat. Sedan tillträdet i början av september har vi byggt upp en lokal förvaltningsorganisation och förberett för etablering av ett lokalt områdeskontor.

FÖRTÄTNING

Vi bedriver förtätningsprojekt om 2 400 lägenheter i Eskilstuna, Linköping, Nyköping och Stockholm. Med den höga efterfrågan på bostäder i regionen är förtätning ett attraktivt sätt att ytterligare förädla befintligt bestånd. Hyres- och marknadsvärdet förstärks genom att den obebyggda marken omvandlas till bostäder. Samtidigt innebär nybyggnation ett lyft för bostadsområdena och en positiv utveckling för stadsdelarna.

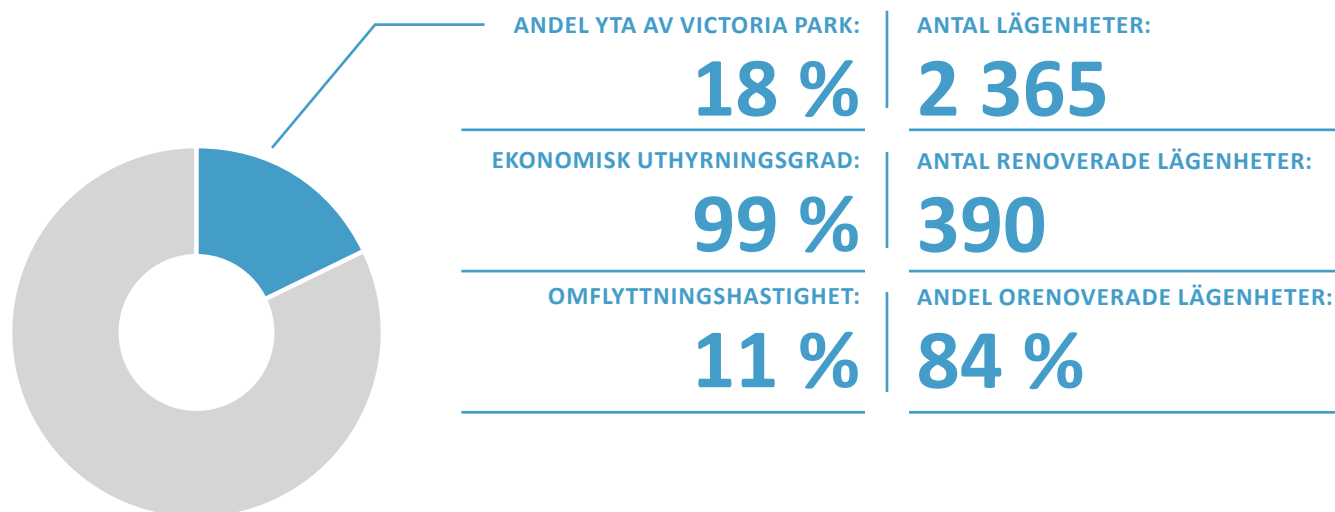
Fastighetsområde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bostäder, tkvm	Antal lägenheter
Eskilstuna	241	229	3 056
Linköping	122	115	1 428
Nyköping	50	45	536
Stockholm	49	45	611
Örebro	29	28	396
Region Stockholm	491	463	6 027
Victoria Park totalt	1 062	955	13 437



Victoria Parks regioner

REGION GÖTEBORG

Region Göteborg består av affärsenheterna Borås och Göteborg. Andelen bostäder i regionen uppgår till 80 procent, övriga ytor utgörs i huvudsak av samhällsrelaterad verksamhet genom långa hyresavtal med Göteborgs stad.



VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Under 2017 renoverade Victoria Park 226 lägenheter och genomförde uppgraderingar genom tillval, bredbandsanslutning, installation av passagesystem, fönsterbyte samt modernisering av ventilations- och värmesystem. Under året investerade vi även i lokalanpassning av samhällslokal med förlängt kontrakt med Göteborgs stad till ett högre hyresvärde som följd. Därutöver renoverades balkonger och uteplatser målades. Den generella årliga hyreshöjningen för våra fastigheter i regionen uppgick under 2017 till intervallet 0,8-1,0 procent.

Under året förvärvade Victoria Park och tillträdde 172 lägenheter i Göteborg. Beståndet är fullt uthyrt och innebär såväl utökad förädlingspotential i regionen som en effektiv och skalbar förvaltning.

FÖRTÄTNING

I Göteborg och Borås planerar vi att bygga 276 nya lägenheter på befintlig mark och inom gällande detaljplan. Nyproduktionen kommer att öka attraktiviteten i bostadsområdet. Med ett varierat bostadsutbud i ett och samma området skapar vi bättre förutsättningar för våra boende att bo kvar. Flytten till de nya lägenheterna möjliggör en högre renoveringstakt av aktuellt bestånd.

Fastighetsområde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bostäder, tkvm	Antal lägenheter
Borås	60	57	916
Göteborg	128	96	1 449
Region Göteborg	189	153	2 365
Totalt	1 062	955	13 437

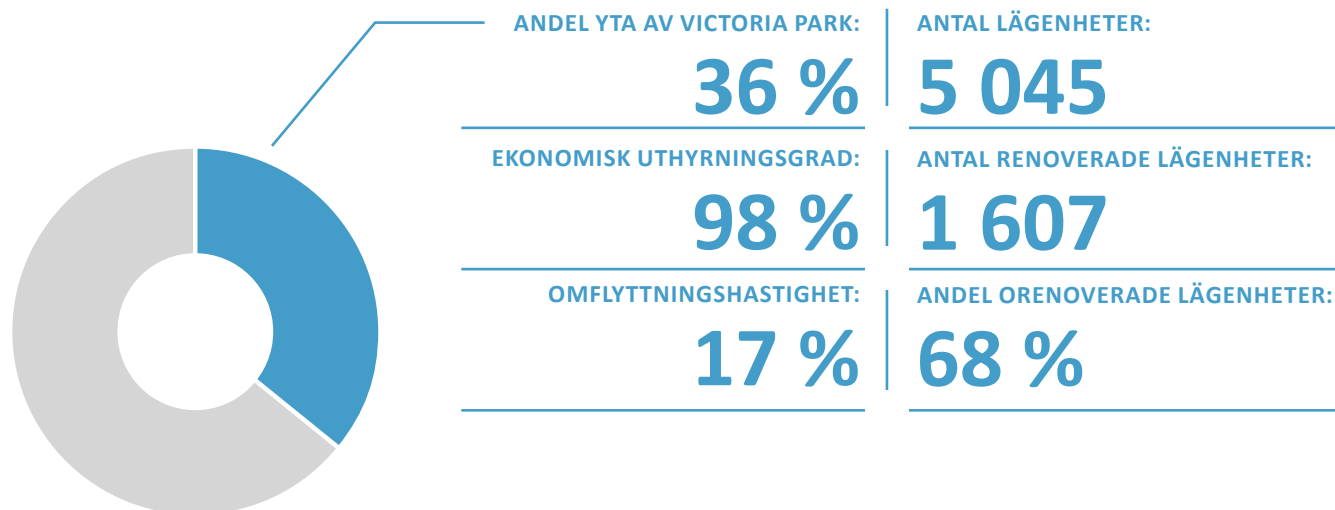


KV. GÄRDSTEN, GÖTEBORG.

Victoria Parks regioner

REGION MALMÖ

Region Malmö består av affärsenheterna Karlskrona, Kristianstad, Malmö, Markaryd och Växjö. Regionen är Victoria Parks näst största sett till uthyrningsbar yta, antal lägenheter, hyresvärde och fastighetsvärde.



VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Under 2017 renoverade Victoria Park 265 lägenheter och genomförde uppgraderingar genom tillval, installation av passagesystem samt bredbandsanslutning. Vi effektiviserade även värmecentraler, tilläggsisolerade vindar, installerade nya fönster och hissar i hela beståndet samt installerade individuell vattenmätning i en fastighet med 346 lägenheter i Karlskrona. Den generella årliga hyreshöjningen för våra fastigheter i regionen uppgick under 2017 till intervallet 0,6-1,0 procent.

FÖRTÄTNING

Vi bedriver förtätningsprojekt om 400 lägenheter i Karlskrona, Kristianstad och Växjö, varav merparten är under pågående planprocess. Därutöver samäger vi tillsammans med MKB, Balder och Heimstaden stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah, som ska bidra till att utveckla och vitalisera området Rosengård, bland annat genom att knyta Rosengård närmare de centrala delarna av Malmö. I oktober tillträdde 1 660 lägenheter genom förvärv av intressebolaget Rosengård Fastighets AB, som vi äger till 25 procent. Det nybildade bolaget kommer att driva detaljplanearbete för att förverkliga Culture Casbah som ska omfatta cirka 200 nya bostäder och 30 kommersiella lokaler, fördelade på flera olika huskroppar.

Fastighetsområde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bostäder, tkvm	Antal lägenheter
Karlskrona	99	82	1 347
Kristianstad	38	38	583
Markaryd	115	107	1 461
Malmö	57	51	769
Växjö	73	62	885
Region Malmö	382	338	5 045
Totalt	1 062	955	13 437



FÖRVALTNINGSASSISTENT
ELIZABETH, MALMÖ.

Hållbar utveckling

HÅLLBAR UTVECKLING

Victoria Park är ett bostadsbolag med en affärsmodell som skapar värden - för samhället, människor och miljö - på lång sikt. Med utgångspunkt i vårt fastighetsbestånd och vår förädlingsmodell bidrar vi till en positiv och hållbar samhällsutveckling. Vår långsiktiga framgång är beroende av att vår verksamhet bedrivs på ett lönsamt, ansvarsfullt och hållbart sätt. Avsnittet Hållbar utveckling är Victoria Parks hållbarhetsrapport och omfattar koncernens verksamhet för räkenskapsåret 2017.

STRATEGI OCH STYRNING

Steg på vägen

Arbetet med hållbar utveckling är en kontinuerlig process som utgör en del i Victoria Parks verksamhetsutveckling. Bolagets affärsidé är att förvärva, äga och förädla fastigheter som uppfördes för cirka 50 år sedan inom ramarna för ”miljonprogrammet”. Förädlingen sker genom standardhöjande investeringar, förvaltning med social dimension och förtätning. Dessa investeringar innebär att vi kan förlänga fastigheternas tekniska livslängd, vilket i sin tur bidrar till effektivare resursanvändning, samtidigt som vi genom den socialt hållbara förvaltningen skapar nytta för både hyresgästerna och samhället.

Uppförandekoden – ett rättesnöre

Med utgångspunkt i vår affärsmodell har vi sedan 2013 genomfört en rad investeringar för en mer hållbar och lönsam verksamhet. I takt med vår utveckling har vårt hållbarhetsarbete också blivit mer systematiskt och strategiskt.

Vårt hållbarhetsarbete baseras även på de principer och riktlinjer som finns i företagets uppförandekod. Kodens antogs 2015 av bolagets styrelse och revideras löpande. Uppförandekoden har successivt imple-

menterats i vår organisation, av chefer och medarbetare och idag är det en självklarhet att uppförandekoden signeras i samband med anställning på bolaget.

Uppförandekoden bygger på internationella konventioner och de tio principerna i FN Global Compact som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö samt korruption, och kompletteras även med Victoria Parks värderingar. Utöver uppförandekoden har Victoria Park även ett antal policyer och riktlinjer såsom arbetsmiljöpolicy, mångfaldspolicy och lönepolicy.

Det är viktigt att våra samarbetspartners förstår vår verksamhet och delar våra grundläggande värderingar. Därför kommer uppförandekoden senast mars 2018 undertecknas av samtliga befintliga och därefter framtida samarbetspartners för exempelvis medverkan i upphandlingar.

Ansvar

Victoria Parks koncernledning har det övergripande ansvaret för verksamhetens hållbarhetsarbete. Under 2017 förstärkte Victoria Park koncernledningen med en ny roll med ansvar för koncernens arbete med HR- och CSR-arbete.



SAMVERKAN MED INTRESSENTER

Varje dag kommer en rad olika människor i kontakt med Victoria Park - hyresgäster, leverantörer och entreprenörer, kommunala handläggare, medarbetare, finansiärer och aktieägare. De har alla olika förväntningar och krav på oss. Vårt agerande gentemot dessa intressenter har stor betydelse för vårt varumärke och vår framtid. Genom transparens och tydlighet, engagemang och affärsmässighet samt framförhållning kan vi själva bidra till att skapa betydande samhällsvärden och på så sätt stärka förtroendet för bolaget.

I dialog och möten får vi kunskap om och förståelse för vilka frågor som engagerar våra intressenter. Det handlar bland annat om att som arbetsgivare ha förståelse för att det kan finnas olika lokala utmaningar i vårt bestånd och att gentemot våra aktieägare visa på hur vi ska nå våra övergripande mål för fortsatt förtroende. Dialogen med intressenter sker dels i den löpande dagliga verksamheten, dels i tydligt definierade och etablerade kanaler och möten, som beskrivs i matrisen nedan. Victoria Park är engagerad i samhällsdebatten och får många förfrågningar från media och andra samhällsaktörer kring frågor om bostadsociala satsningar och social hållbar stadsutveckling.

INTRESSENT	NYCKELFRÅGOR, KRAV OCH FÖRVÄNTNINGAR	SKAPAT VÄRDE	DIALOGTILLFÄLLEN, MÖTEN OCH KANALER
Samhälle	Samhällsutveckling Bostads- och stadsutveckling Arbetsstillfällen Hållbarhetsarbete	Bra bostäder Trygg boendemiljö Arbetsstillfällen Skatteintäkter	Victoria Park-programmet Nätverk och samverkansprojekt Studiebesök Media Almedalen
Hyresgäster	Ansvarsfull och attraktiv hyresvärd Bra och tryggt boende God service och tillgänglighet Bra utomhus- och inomhusmiljö Parkeringsmöjligheter	Victoria Park-programmet Högre boendestandard Trygga bostadsområden Nätverk och samverkansprojekt	Personliga möten Bobutiker Nätverk och samverkansprojekt
Medarbetare	Ansvarsfull arbetsgivare Jämlig lönesättning Arbetsmiljöfrågor Friskvårdsarbete Kompetensutveckling Jämställdhet och mångfald	Friskvårdssatsningar Kompetensutveckling Utbildningsmöjligheter Incitamentsprogram Introduktionsprogram	Arbetsplatsmöten Medarbetarsamtal Mentorprogram Kompetenshöjande åtgärder Värderingsarbete KickOff
Ägare	Långsiktig värdeutveckling Uppfyllelse av finansiella mål Utdelning Riskeliminering Uppförandekod och etik Hållbarhetsfrågor	Förtroende Riskeliminering Nationalekonomisk rapport om Victoria Parks bostadssociala insatser Victoria Parks B-aktie steg med 31 procent under 2017.	Delårsrapporter Pressmeddelande Årsstämma Media Enkäter från fonder
Banker och finansiärer	Riskeliminering Uppfyllelse av finansiella mål – som soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad	Räntekostnader till banker och långgivare.	Delårsrapporter Pressmeddelande Årsstämma Media Löpande avstämningsmöten
Leverantörer	Ansvarsfull affärspartner	Hållbara relationer Hållbara och lönsamma affärer Kompetensöverföring	Victoria Parks upphandlingsverktyg VITEC Projekt- och arbetsmöten

DE VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA

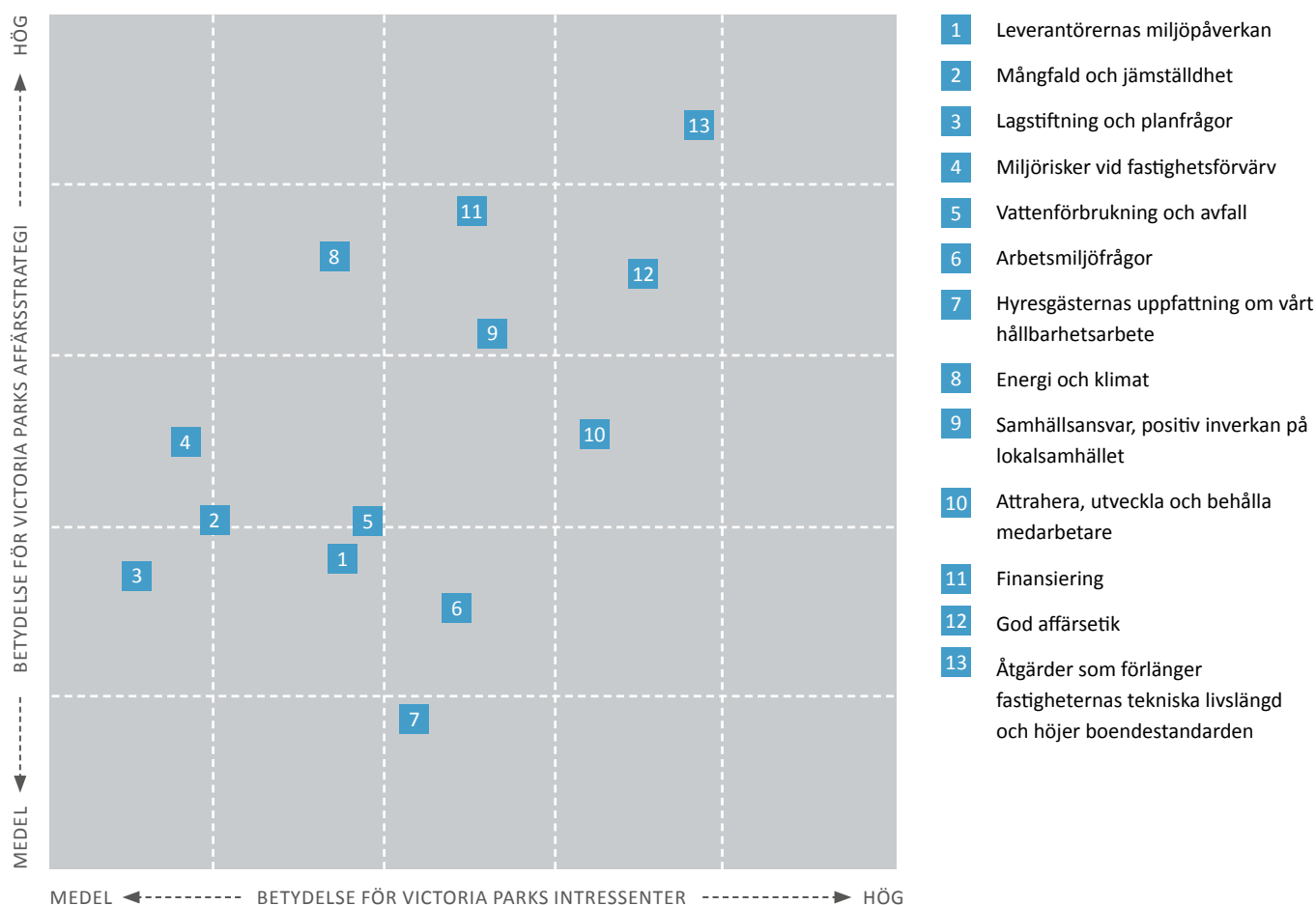
För att skapa oss en heltäckande bild av de frågor som är väsentliga för vår verksamhet och för våra intressenter har vi gjort en kartläggning av de hållbarhetsfrågor som är mest prioriterade att arbeta med och redovisa. Vår analys, som baseras på Global Reporting Initiative (GRI) och vår interna bedömning av såväl risker som möjligheter, visar att våra insatser för hållbar utveckling bör inriktas på:

- » Standardhöjande åtgärder och samhällsansvar – Socialt ansvar i kombination med affärsnytta genom att investera på tillväxtorter och där satsa på standardhöjande åtgärder och socialt hållbar förvaltning (Se Väsentlighetsanalysen: 7; 9; 11; 13).

- » Attraktiv arbetsgivare – Vara en attraktiv arbetsgivare med en utvecklande arbetsmiljö för medarbetarna (Se Väsentlighetsanalysen: 2; 6; 10).
- » Etik – Tillämpa god affärsetik och förebygga korruption (Se Väsentlighetsanalysen: 3, 11; 12).
- » Minskad miljöpåverkan – Förlänga fastigheternas tekniska livslängd. Öka energieffektiviteten, minska koldioxidavtryck och effektiv användning av naturresurser för en minskad vattenanvändning, ökad källsortering av avfall, val av miljöanpassade byggmaterial. Att göra miljöförbättringar då vi renoverar fastigheter samt engagera hyresgästerna i miljöarbetet (Se Väsentlighetsanalysen: 1; 4; 5; 8; 13).

VÄSENTLIGHETSANALYS

Frågor inom hållbar utveckling som är särskilt viktiga för Victoria Park och koncernens intressenter.



Väsentlighetsanalysen har utförts av Victoria Parks ledningsgrupp i samverkan med externa specialister.

Ett tjugotal aspekter inom hållbar utveckling analyserades och prioriterades. Diagrammet redovisar aspekter som bedömdes vara relevanta för koncernens strategiska hållbarhetsarbete.

MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Uppförandekoden – ett rättesnöre

Hållbarhetsuppdraget är integrerat i Victoria Parks affärsmodell och en lönsam utveckling är en förutsättning för bolaget ska uppfylla sina åtagande gentemot ägare, medarbetare och kunder och andra intressenter. Under 2015 påbörjades ett koncernövergripande arbete med att kartlägga verksamheten och de möjligheter och utmaningar som finns vad gäller hållbarhetsarbetet. Under 2016 och 2017 har vi strävat efter att konkretisera detta arbete med att utveckla tydliga mål och identifiera mätbara nyckeltal för att se hur verksamheten utvecklas över tid.

Hållbarhetsmålen kompletterar våra övergripande strategiska och finansiella mål och är en viktig måttstock för hur bra vi hanterar vårt uppdrag för en rad olika intressenter.

FN AGENDA 2030

Det globala hållbarhetsarbetet får allt mer tyngd och uppmärksamhet. Internationella organisationer, nationer och regeringar och näringsliv ser ett tydligt behov av att enas om ett sätt att driva hållbarhetsarbetet framåt. FN antog i september 2015 Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling. Målen handlar bland annat om att utrota fattigdom, säkra rätten till rent vatten och utbildning - mål som ska vara uppfyllda till 2030.

Med utgångspunkt från de globala målen genomför Victoria Park en översyn av bolagets verksamhet för att se hur målen är tillämpliga på bolagets verksamhet. Det gäller inte minst målen om jämställdhet, anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, minskad ojämlikhet och hållbara städer.

UTFALL 2017 OCH MÅL 2018

SAMHÄLLSANSVAR

Antal nya medarbetare i Victoria Park-programmet:

 **UTFALL 2017: 27**
MÅL 2018: 30

Andel som sedan starten 2013 efter fullföljt program gått direkt vidare till annan anställning eller studier:

UTFALL 2017: 79 %
MÅL 2018: 70 %



Antal renoverade lägenheter:

UTFALL 2017: 1 200
MÅL 2018: 1 200

MEDARBETARE

Frisktal:

UTFALL 2017: 79 %
MÅL 2018: > 70 %



MILJÖ

Elbesparing, kWh/kvm

UTFALL 2017: 4 %
MÅL 2018: 3 %



Normalårskorrigerad värmebesparing, kWh/kvm

 **UTFALL 2017: 1 %**
MÅL 2018: 1 %

Vattenbesparing, m³/kvm

UTFALL 2017: 3 %
MÅL 2018: 3 %



Koldioxidutsläppbesparing, CO₂/kvm

 **UTFALL 2017: 2 %**
MÅL 2018: 1 %

*Hållbar utveckling***SAMHÄLLSANSVAR**

Den socialt hållbara förvaltningen är en central del i Victoria Parks förädlingsmodell och utgör grunden för vårt hållbarhetsarbete. Målet är att bidra till social hållbar stadsutveckling med riktade satsningar på delaktighet och engagemang. Med andra ord handlar det om att skapa och bygga hållbara relationer mellan bolag, individ och samhälle.

SKAPA DELAKTIGHET OCH ENGAGEMANG

Victoria Parks bestånd återfinns framförallt i miljonprogramsområden där arbetslösheten är högre och den sociala integrationen är lägre än genomsnittet i Sverige. Många fastigheter byggdes dessutom på 1960- och 70-talet och merparten av dem är i behov av underhåll och renovering. Genom att göra socialt och lokalt förankrade investeringar avser vi öka värdet på vårt fastighetsbestånd samtidigt som vi skapar möjligheter och värden för såväl individ som samhälle.

För oss är det viktigt att engagera de boende i arbetet med att skapa attraktiva boendemiljöer och områden. Det sker genom satsningar på delaktighet och förebildsarbete. Genom vår lokala organisation och bobutiker har vi möjlighet att ha en nära dialog med våra kunder och därmed bygga långsiktiga relationer.

Bosociala insatser

Victoria Park har utvecklat ett program som kompletterar den mer traditionella förvaltningsorganisationen och är anpassad efter de förutsättningar som finns i bolagets fastighetsbestånd.

Sedan 2013 har vi rekryterat långtidsarbetslösa boende i våra bostadsområden till en visstidsanställning i vårt Victoria Park-program. De boende erbjuds en anställning som miljövärd eller bocoach under 12-18 månader, vilket ger individen en möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. Programmet, som finansieras av Victoria Park med stöd från Arbetsförmedlingen, har vuxit i takt med att beståndet ökat. Under året anställdes 27 i vårt Victoria Park-program och 22 av 23 fullföljde programmet, varav 17 gick direkt till arbete, hos Victoria Park eller annan anställning, eller vidare till studier. Sedan starten 2013 har 79 procent gått direkt vidare.

Förutom att engagera långtidsarbetslösa i Victoria Park-programmet erbjuder vi även kontinuerligt praktikplatser och sommarjobb, framförallt för boende i våra områden.

Renovering av lägenheter

Insatser som genomförs för att öka värdet på fastighetsbeståndet och för att förlänga fastigheternas tekniska livslängd är framförallt Victoria Parks satsningar på standarhöjande investeringar genom så kallat rullande ROT. Det innebär att lägenheterna renoveras successivt och avslutande vid avflyttning. Konsekvensen blir att ingen hyresgäst tvingas att flytta på grund av renovering och hyran är fastställd och förutsägbar för nästa hyresgäst som flyttar in. De nyrenoverade lägenheter som håller samma höga standard som nyproduktion men med lägre hyra, kan innebära en ökad inflyttning av hyresgäster med stabil ekonomi, vilket leder till ett större socialt kapital i bostadsområdet. Känslan av hopp- löshet minskar när fler grannar har anställning. Det ger på sikt en mer

varierad kundbas och mångfalden bland hyresgästerna ökar samtidigt som bostadsområdet blir mer attraktivt med en positiv värdeutveckling som följd.

Lokala engagemang och samverkan

Parallellt med våra bosociala satsningar samverkar vi även med myndigheter, kommuner, organisationer och fastighetsägare på olika nivåer och i olika projekt och sakfrågor. Våra samverkanssatsningar avser främst aktiviteter som främjar våra hyresgäster och våra områdens utveckling, såsom läxhjälp, fotbollsskola samt lokala samarbeten med exempelvis Drömmarnas Hus, Panncentralen och Hyresgästföreningen med flera.

Sedan 2016 har vi i allt större utsträckning valt att anlita entreprenörer med social klausul i lokala upphandlingar. Dessa entreprenadavtal ställer krav på entreprenörerna att anställa boende i våra områden för uppdraget. På så vis bidrar även våra samarbetspartners till att förstärka de boendes engagemang för sitt område.

Satsningar som får effekt

Dessa satsningar innebär att fler boende har fått arbete och blivit förebilder i sina områden. Både miljövärdar och bocoacher bidrar till en tryggare och mer attraktiv boendemiljö. Resultatet är tryggare områden med mindre skadegörelse och nedskräpning, vilket har en direkt effekt på fastighetsdriften. Anställningsmöjligheten har också haft ett stort värde för individen med ökad självkänsla och lön i stället för bidrag. För samhället har det inneburit att fler människor har fått arbetslivserfarenhet och stärkt anställningsbarhet i kombination med lägre bidragskostnader som följd samt ökad sysselsättning och inkomstnivå. Genom att satsningarna på individ och fastighet sker genom vår förvaltningsorganisation, snarare än i projekt, lägger vi grunden för långsiktighet och kontinuitet i våra områden. En negativ områdesutveckling kan därmed omvandlas till en positiv med många vinnare.

RAPPORT: BORTOM BOKSLUTET

Under 2017 genomförde nationalekonomen Ingvar Nilsson en extern granskning och skrev en rapport om Victoria Parks bosociala arbete. Rapporten visar att våra bosociala insatser skapar betydande samhällsvinster. I rapporten beräknas det ekonomiska värdet av de personer som fått anställning efter att ha deltagit i Victoria Parks arbete och det är betydande. Ingvar Nilsson har studerat en grupp om 23 individer som fått anställning efter att de medverkat i Victoria Parks program. De sammanlagda samhällsvinsterna i ett 20-årsperspektiv i att bryta dessa personers utanförskap uppgår till cirka 120 Mkr, alltså drygt fem Mkr per person. Rapporten presenterades på Almedalen 2017 och finns att ladda ner på www.victoriapark.se.



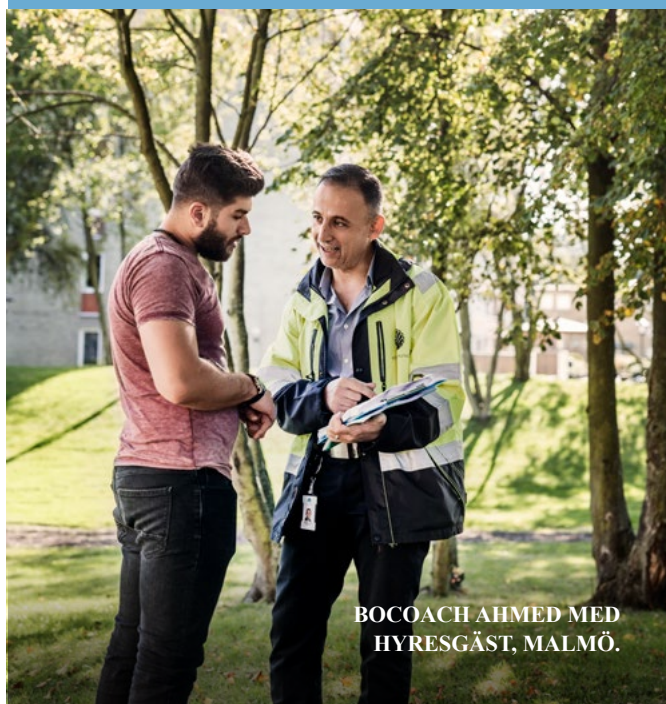
- Nyttan blir större och mer effektiv eftersom dessa satsningar genomförs samtidigt. Det är just omfattningen och långsiktigheten som bidrar till den successiva förändringen i områden och på sikt gynnas alla – såväl bolag, individ som samhälle, säger Ingvar Nilsson, nationalekonom och författare till rapporten Bortom Bokslutet.

NATIONALEKONOM INGVAR NILSSON

Ingvar Nilsson är nationalekonom och har arbetat i 40 år med frågor som handlar om samhällets kostnader för utanförskap. Genom metoden socioekonomiskt bokslut går det att värdera förebyggande insatser som prevention, rehabilitering och samverkan mellan olika aktörer ur ett samhällsperspektiv. Ingvar Nilsson är en flitigt anlitad föreläsare och uppdragsgivare är framförallt offentliga aktörer som departement, myndigheter och kommuner och landsting.

BOCOACH

Bocoachens ansvar är att utveckla boendet för hyresgästerna samtidigt som det handlar om att bygga förtroende mellan hyresgästerna och fastighetsägaren. Bocoacherna arbetar med allt från praktiska boendefrågor i lägenheterna till att kartlägga behovet av renovering. Vid hembesöken diskuteras frågor som rör hyresgästerna, exempelvis sopsortering, återvinning och hur gemensamma utrymmen ska hållas i ordning. Bocoachen svarar för introduktion av hyresgäster, hantera felanmälningar och klagomål samt att erbjuda olika typer av tillval och presentera möjligheter till bostadskarriär.



**BOCOACH AHMED MED
HYRESGÄST, MALMÖ.**



**MILJÖVÄRDAR OMER
OCH ISMAIL, ESKILSTUNA.**

MILJÖVÄRD

Miljövårdarna får en praktisk utbildning med ansvar för att hålla området snyggt och välskött genom att ta hand om fastighetens allmänna ytor såsom sophantering, utemiljö, trapphus, källare och tvättstugor. Genom närvaron i fastigheten skapas förutsättningar för att bygga relationer med de boende. Missförstånd kan lösas och konflikter förebyggas genom närvaro och dialog. Samtidigt innebär anställningen som miljövård ofta att individen ses som en förebild i området och på så sätt ökar förutsättningarna för fler skötsamma hyresgäster.

Hållbar utveckling

MEDARBETARE

De senaste åren har Victoria Park genomfört ett stort antal förvärv som resulterat i att såväl bestånd som organisation har vuxit. Med en växande organisation ökar behoven av samordning och högre krav ställs på kommunikation och ledarskap samtidigt som vi eftersträvar en hög grad av självständighet hos våra medarbetare. Med en tydlig uppförandekod skapar vi förutsättningar för ansvarsfulla och professionella medarbetare med kundens bästa för ögonen.

ORGANISATION

Merparten av Victoria Parks medarbetare finns nära kunden i vår förvaltningsorganisation. Förvaltningsverksamheten består av 12 städer, fördelat på tre geografiska regioner - Stockholm, Göteborg och Malmö. Som stöd till förvaltningen finns ett antal koncerngemensamma funktioner på huvudkontoret i Malmö.

Den regionala förvaltningsverksamheten ansvarar för uthyrning, drift och förvaltning med egen personal, men kan skilja sig åt beroende på områdets storlek, fastighetsinnehav och lokala förutsättningar. En lokal närvaro säkerställer att vi verkligen finns på plats i bostadsområdena. Våra bobutiker som finns på alla orter är ett sätt för oss att skapa mötesplatser där våra hyresgäster möter oss dagligen. Utöver vår egen personal anlitar Victoria Park till en viss mån utvalda entreprenörer för underhåll och reparationer.

KULTUR OCH VÄRDERINGAR

Vår företagskultur präglas av närheten till kunden och vår organisation kännetecknas därför av en hög grad av decentralisering. Hög tillgänglighet och ett obyråkratiskt förhållningssätt med korta beslutsvägar bidrar till en stark orientering mot problemlösning och eget ansvarstagande.

Vår framgång är beroende av att vi har engagerade och kompetenta medarbetare. Victoria Parks mål är att våra medarbetare ska känna stolthet över sitt och sina kollegors arbete. Hur vi attraherar och behåller duktiga medarbetare är en nyckelfråga. Vi kommer under 2018 att erbjuda såväl ledarutveckling som kompetensutveckling för att öka möjligheterna för våra medarbetare att fortsätta utvecklas i vår organisation.

Gemensam värdegrund i det dagliga arbetet

Under 2017 påbörjade Victoria Park ett koncernövergripande värderingsarbete. För att bygga förtroende och långsiktiga relationer med bolagets intressenter är det viktigt att alla i bolaget är engagerade i värderingsarbetet samt att det är förankrat i affärsmodellen och det dagliga arbetet. Arbetet har resulterat i tre tydliga ledord:

- » Som mitt eget
- » Engagerad
- » Ordning och reda

Belöningsystem

Victoria Park har optionsprogram för att motivera och belöna medarbetare.

Under 2017 hade Victoria Park två program för teckningsoptioner, varav det ena förföll under året och samtliga optioner utnyttjades. Det andra programmet beslutades av årsstämman 2017 och ger rätt att teckna stamaktier under våren 2020. Läs mer under Victoria Park-aktien och ägarna.

Organisationsintegration

Victoria Parks bestånd och organisation har vuxit som ett resultat av bolagsförvärv. Ur ett medarbetar- och rekryteringsperspektiv innebär förvärv antingen övertag av befintlig personal eller rekrytering av en ny lokal organisation. Oavsett finns det ett stort behov av att omgående initiera ett introduktionsprogram. Det är viktigt att den nya personalen snabbt får kunskap om och förståelse för vårt arbetssätt och våra värderingar oavsett geografisk placering eller funktion.

Med anledning av tillträdet i Örebro har vi under året byggt upp en ny lokal organisation, med tydliga integrationsfördelar inom regionen. Kompletteringsförvärvet i Göteborg har utöver förstärkning av nya fastigheter även medfört en utökad bemanning i befintlig organisation.

MÅNGFALD OCH JÄMLIKHET

Vi strävar efter att vara en inkluderande arbetsplats där våra medarbetare känner att de kan vara sig själva oavsett ålder, kön, etnicitet och sexuell läggning. Vår uppförandekod tar mycket tydligt avstånd från alla former av diskriminering, vilket även inkluderar kund, leverantör och samarbetspartner.

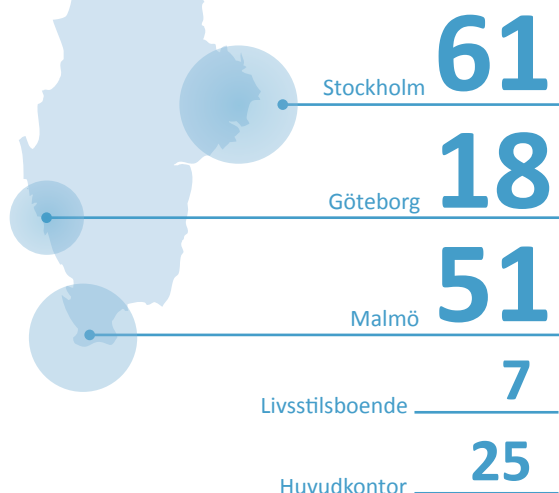
Vid rekrytering är det individens kunskap, erfarenhet, motivation och personliga egenskaper, som är de viktigaste urvalskriterierna. Det är också viktigt att våra kunder känner igen sig i vår organisation. Vi söker därför gärna medarbetare som har anknytning till bostadsområdet där vi finns. Genom mångfalden kan vi bygga och stärka relationerna med våra hyresgäster.

Alla ska ha samma möjligheter till personlig utveckling och karriär på Victoria Park. Bolaget arbetar därför aktivt med de möjligheter som mångfald och jämn könsfördelning tillför verksamheten.

FÖRDELNING AV ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN 31 december 2017

		Män	Kvinnor
Kollektivanställda	○○○○○○○○○○	76	7 ●
Tjänstemän	○○○	29	30 ●●●
Chefer	○	9	10 ●
Totalt	○○○○○○○○○○ ○○○○	114	48 ●●●●●
varav Victoria Park-programmet	○○○	29	

ANTAL ANSTÄLLDA PER REGION



162
ANSTÄLLDA
(148)

30 % (33) KVINNOR

43 % (41)
UTLÄNDSK BAKGRUND,
VARAV 36 UTRIKESFÖDDA (38).¹

53 %
KVINNLIGA CHEFER (50)

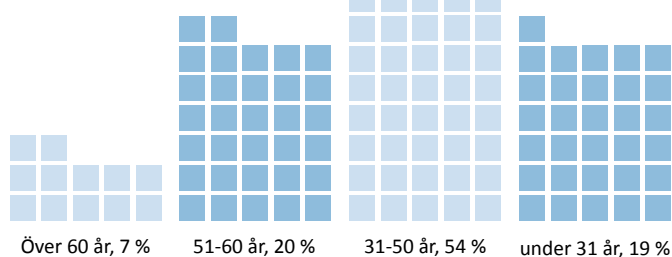
I STYRELSEN:
38 % KVINNOR (38)

I KONCERNLEDNINGEN:
25 % KVINNOR (0)

MEDELÅLDER

42

ÅLDERSFÖRDELNING



1. Andelen folkbokförda individer i Sverige 16-64 år med utländsk bakgrund som uppgår till 27 procent (26). SCB, Personer med utländsk bakgrund definieras som personer som är: Utrikes födda eller inrikes födda med två utrikes födda föräldrar.

UTVECKLING, ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Attraktiv arbetsgivare

Victoria Park strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare. Vår ambition är att erbjuda våra medarbetare en utvecklande arbetsmiljö som präglas av arbetsglädje och hälsa. Vi strävar efter att främja såväl engagemang som prestation både för individen och för verksamheten i stort.

I takt med vår snabba utveckling uppstår vissa utmaningar. Det kan gälla implementering av vår förädlingsmodell i tillträdde bestånd, nyanställningar i samband med förstärkning av organisationen, naturlig personalomsättning eller utbildning av miljövärdar. Alla nya medarbetare får en medarbetarintroduktion och en utbildning i vårt arbetssätt.



- För oss är det oerhört viktigt att alla medarbetare arbetar och agerar efter våra värderingar och förstår vår förädlingsmodell. Det innebär att vi alla arbetar i samma riktning och mot gemensamma mål samtidigt som vi kan utveckla såväl bolag som individ, säger Liselott Wennerström, HR och CSR-chef på Victoria Park.

En annan viktig faktor för trivsel är goda ledare. Ett gott ledarskap lägger grunden för ansvarsfulla och dedikerade medarbetare

med stort kundfokus. Under 2016 lanserades ett internt 12-månaders ledarskapsprogram för 15 chefer och ledare. Målet är att stärka och utveckla kompetensen hos våra ledare inom strategiska områden som exempelvis ekonomi, ledarskap, juridik och fastighetsförvaltning. Ledarskapsprogrammet avslutades under våren 2017 och utgör nu en plattform för vår framtida gemensamma ledarkultur.

Under 2017 genomförde Victoria Park även årliga utbildningsdagar för uthyrare, tekniska förvaltare och fastighetstekniker.

Hälsofrämjande arbete

Victoria Park bedriver ett proaktivt hälsoarbete för att förebygga ohälsa och främja friskfaktorer. Arbetet omfattade bland annat hälsoundersök-

ningar och friskvårdsbidrag. Under året förstärkte vi samarbetet med företagshälsovården med en strävan om att ha ett fortsatt strategiskt arbetsmiljöarbete för en bibehållen hög frisknärvaro.

Frisknärvaron var fortsatt hög under 2017. Av Victoria Parks medarbetare hade totalt 79 procent (70) mellan noll och fem sjukdagar under 2017. 53 procent (49) hade inte någon sjukdag alls.

ETIK OCH ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Vår framgång är beroende av att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt, vilket är utgångspunkten för vår uppförandekod. Vi ställer oss bakom de tio principerna i FN Global Compact som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, etik och korruption. Det handlar om att leva upp till såväl krav som förväntningar.

I koden har vi därför valt att förtydliga våra förväntningar på ansvarsfullt företagande, ärlighet och hederlighet hos våra medarbetare. Vi förväntar oss det samma av våra affärspartners. Att följa lagar och att betala skatt i enlighet med gällande regler är en självklarhet. Vi har därmed nolltolerans avseende avvikelser mot uppförandekoden.

I de fall någon, medarbetare eller extern samarbetspartner, uppmärksammar någon form av oegentlighet i vårt arbetssätt eller om medarbetare eller andra bryter mot vår uppförandekod uppmannas de att rapportera till sin chef eller dennes chef. Incidentrapport kan resultera i disciplinära åtgärder som innebär såväl uppsägning som åtal. Under 2017 har Victoria Park uppmärksammat överträdelse av uppförandekoden och som har hanterats i enlighet med gällande rutiner avseende incidentrapport med påföljande åtgärd.

Bostadsbristen präglar bostadsmarknaden och efterfrågan på bostäder i Sverige. Det innebär att hyreskontrakt är mycket eftertraktade och svarthandel med kontrakt förekommer. Vi arbetar systematiskt med att motverka svarthandel i vårt fastighetsbestånd. Därför måste varje nytt hyreskontrakt skrivas under av två av våra medarbetare. Dessutom genomför bocoacherna hembesök för att försäkra sig om att den som bor i lägenheten också står för hyreskontraktet.

Victoria Park använder verksamhetssystem, information, utbildning och ekonomisk uppföljning för att förebygga korruption.

	2017	2016	2015	2014
Antal medarbetare	162	148	121	80
Antal kvinnor	48	49	46	32
Medelålder	42	49	46	32
Frisktal (mellan 0 till fem sjukdagar under året), %	79	70	74	76
Total sjukfrånvaro, %	2,7	2,7	3,7	4,2
varav korttidsfrånvaro, %	2,0	2,6	2,5	2,2
varav långtidsfrånvaro, %	0,7	0,1	1,2	2,0



**FÖRVALTARE NATHALIE (ESKILSTUNA OCH ÖREBRO)
OCH ANDREAS (LINKÖPING).**

Hållbar utveckling

MILJÖ

Genom att förlänga fastigheternas tekniska livslängd och förbättra deras miljöprestanda bidrar Victoria Park till en mer effektiv resurshushållning. Fastigheter som uppfördes inom ”miljonprogrammet” på 1960- och 70-talet har ett omfattande renoveringsbehov och erbjuder många möjligheter till miljöförbättringar. Våra insatser är främst inriktade på energi, klimat, vatten, avfall och byggmaterial och det övergripande målet är effektivare resursanvändning. Dessa långsiktiga hållbara åtgärder genererar affärs- och miljönytta samtidigt som kunderna får ett boende med väsentligt högre standard och kvalitet.

ENERGI OCH KLIMAT

I våra fastigheter används energi främst till uppvärmning, ventilation och belysning i allmänna utrymmen. Utöver detta förbrukar de boende el till belysning, hushållsmaskiner och hemelektronik. Victoria Parks energianvändning utgörs av fjärrvärme som står för närmare 90 procent av förbrukningen och resterande av el. De boendes elanvändning ingår vanligtvis inte i hyran och registreras därmed inte av Victoria Park. Vi har goda möjligheter att ytterligare förbättra energieffektiviteten med hjälp av ny teknik, bättre isolering och smarta styrsystem och de senaste åren har vi genomfört en rad energibesparande investeringar såsom:

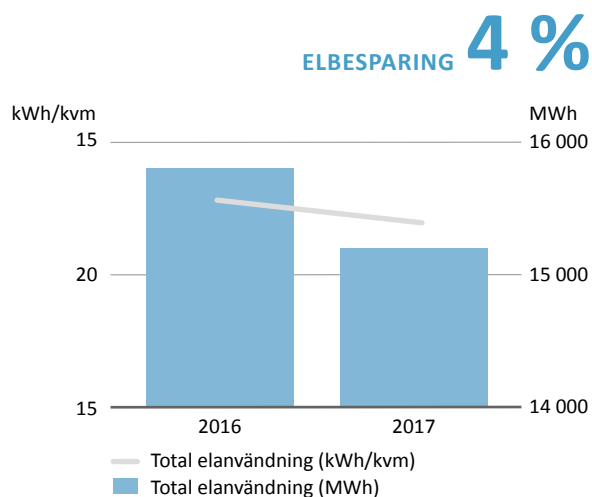
- » Förbättringar av ventilationssystem, byten till energieffektivare hissar och installation av rörelsestyrd LED-belysning.
- » Installation av nya värmeväxlare. Ombyggnad och modernisering av fjärrvärmecentraler. Tilläggsisolering av vindar och andra byggnadstekniska åtgärder.
- » Införande av system för bättre energiövervakning och styrning. Prognosstyrning för uppvärmning finns nu för cirka 250 000 kvm.
- » Vid renovering av lägenheter väljer vi vitvaror med god energiprestanda. Under 2017 renoverades närmare 1 200 lägenheter och hyresgästernas användning av hushållsel minskar med i storleksordningen 1 200 MWh jämfört med de äldre utrustningarna.

Åtgärderna bidrar till målet om ökad energieffektivitet och vi kan konstatera att nyckeltalet (kWh/kvm) rör sig i positiv riktning. För jämförbart bestånd har Victoria Park under året minskat elanvändningen med fyra procent och normalårskorrigerad värmeförbrukningen med en procent.

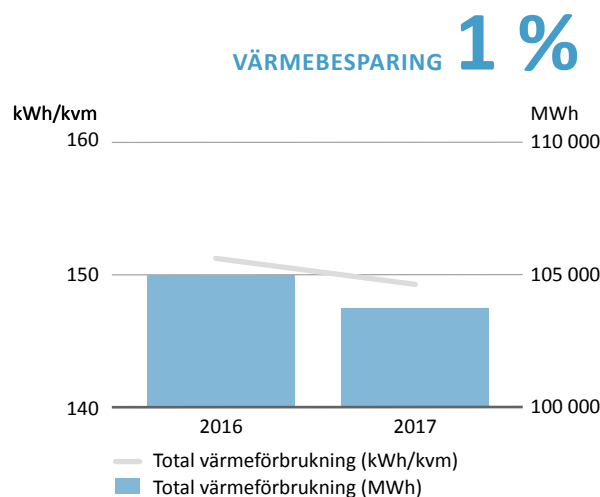
Victoria Park genomför olika åtgärder för att minska utsläppen av koldioxid och påverkan på klimatet. Genom att förlänga byggnadernas tekniska livslängd, i stället för att bygga nytt, minskar utsläppen av koldioxid i ett livscykelperspektiv.

- » Huvuddelen av Victoria Parks utsläpp av koldioxid orsakas av energianvändningen, det vill säga de utsläpp som sker vid produktionen av fjärrvärme och el. Fjärrvärmens produceras lokalt och vi är beroende av vilka bränslen som energibolagen använder. Cirka 70 procent av elanvändningen utgörs av fossilfri el.
- » Energibesparande åtgärder i fastigheterna bidrar till att utsläppen av koldioxid minskar. Under året har Victoria Park investerat cirka 100 Mkr i energieffektiviseringar.

Nyckeltalet för klimatpåverkan (CO₂/kvm) visar positiv utveckling och de genomförda åtgärderna bidrar till målet om minskad klimatpåverkan. Under året har för jämförbart bestånd koldioxidutsläppen minskat med två procent.



För jämförbart bestånd har Victoria Park under året minskat elanvändningen med 4 procent.



Under året för jämförbart bestånd har normalårskorrigerad värmeförbrukningen minskat med 1 procent.

Victoria Park - energi, vatten och koldioxid ¹	2017	2016	2015
El (kWh/kvm)	21,7	23,1	23,1
El (MWh)	23 000	23 500	16 100
Uppvärmning (kWh/kvm)	147	147	157
Uppvärmning (MWh)	156 200	149 700	109 000
Vattenförbrukning (m ³ /kvm)	1,9	2,0	1,9
Vattenförbrukning (m ³)	2 002 800	2 003 500	1 333 700
Total energianvändning (kWh/kvm)	169	170	188
Total energianvändning (MWh)	179 200	173 200	125 100
Koldioxidutsläpp (CO ₂ /kvm)	0,020	0,020	0,022
Koldioxidutsläpp (ton)	21 504	20 784	15 012

1. Användningen av energi och vatten per helår avser det fastighetsbestånd som Victoria Park ägde per den 31 december respektive år. Uppvärmning av fastigheterna är normaliserad. I elenergin ingår de boendes hushållsel för några fastigheter. Fastigheter som ägts under delar av åren ingår i redovisningen och uppräknad till helårsförbrukning.

VATTEN

Vi genomför kontinuerligt olika åtgärder för minska vattenförbrukningen. Det sker bland annat genom renovering av mer än 1 000 kök och badrum, vilka har försett med vattensnåla armaturer och WC-stolar. I vattenprojekten ingår också stambyten och relining av avloppsledningar.

Installation av individuella vattenmätare minskar vattenförbrukningen väsentligt. Vi har redan sett mycket goda resultat för en fastighet i Karlskrona med 346 lägenheter. I slutet av 2017 installerades vattenmätare i Nyköping. I praktiken innebär det att de boende får detaljerad information om sin förbrukning. På så sätt kan de boende se hur de själva kan påverka sitt beteende genom minskad konsumtion, vilket leder till vinster för såväl hyresgäster som klimat. Vi ser en genomsnittlig vattenbesparing med mer än 20 procent i de aktuella bostadsbestånden, vilket bidrar till det långsiktiga målet om minskad vattenförbrukning. Vår ambition är att genomföra installationer på fler orter, där Växjö och Göteborg står på tur inför 2018. För jämförbart bestånd har Victoria Park minskat vattenförbrukningen med tre procent.

BYGGNADER, MATERIAL OCH AVFALL

I samband med renoveringar och ombyggnation tillämpar Victoria Park genomarbetade entreprenadupphandlingar som tar hänsyn till miljöaspekter som materialval, farliga kemiska ämnen och energieffektivitet. Det handlar om att följa gällande byggregler och normer samtidigt som vi strävar efter att förbättra kvaliteten och hållbarheten i alla våra projekt. I samband med förvärv av fastigheter genomförs en riskanalys med

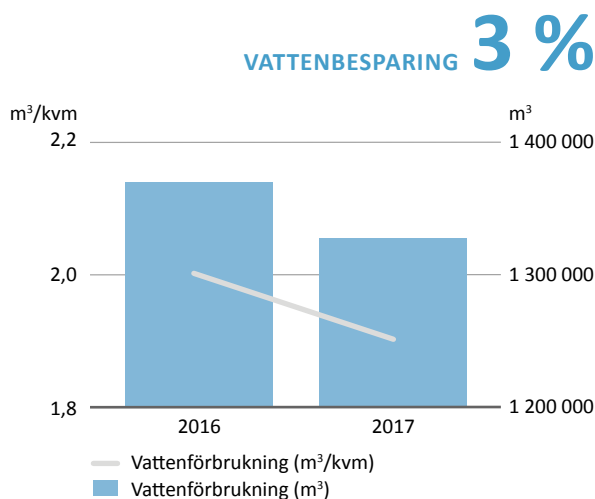
inriktning på miljöfrågor. Här ingår bland annat kartläggning av möjliga förekomster av markföroreningar och farliga ämnen i byggnader.

Inför renoveringar genomförs ett omfattande planeringsarbete. Från april 2018 kommer Victoria Park göra aktiva materialval för att säkerställa en hållbar produkt. Exempel på detta är bland annat att nya vitvaror är lägst Energiklass A. Detsamma gäller för såväl handfatsblandare som duschset. Köksblandare är lägst Energiklass B medan snålspolande wc-stolar är certifierade enligt ISO 14001 eller EMAS.

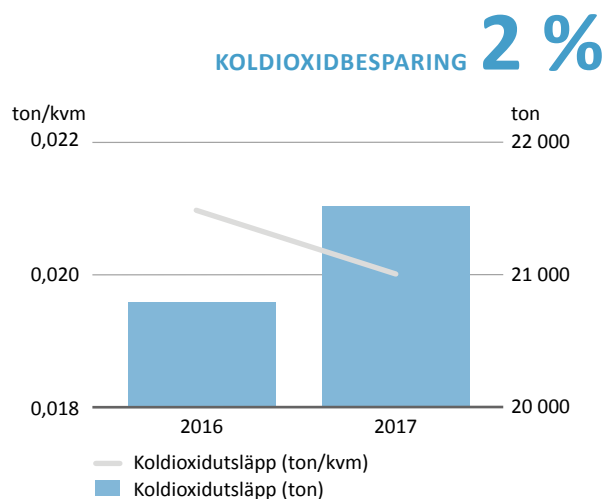
När det gäller renovering av golv ersätter vi plasträtter med parkett och klinker. Vi byter årligen ut minst 75 000 kvadratmeter golv. Samtliga parkettgolv ska vara fria från lösningsmedel och vara certifierade enligt Der Blaue Engel eller Svanen-märkta. All färg ska vara vattenbaserad och certifierad enligt Astma och Allergiförbundet och Svanen. Ny köksinredning och samtliga säkerhetsdörrar ska återfinnas i databasen Sunda hus eller vara certifierade enligt Svanen alternativt IWAY Standard.

För att öka kunskapen och betydelsen av avfallshantering har bocoacherna och miljövärdarna ett stort ansvar. Genom utbildning och information försöker vi underlätta och förenkla för de boende att hantera sopor på ett miljöriktigt sätt. Källsortering finns idag i samtliga Victoria Parks fastigheter, förutom Göteborg och Stockholm, men nivån varierar från kommun till kommun. Under 2018 kommer källsortering finnas i samtliga områden.

Vårt övergripande mål är att bidra till ökad källsortering och minskad avfallsmängd. Vi arbetar med det vi kan påverka, men framgången är beroende av kommunernas infrastruktur för avfall samt av hyresgästernas syn på avfallsfrågorna.



För jämförbart bestånd har Victoria Park under året minskat vattenförbrukningen med 3 procent.



Under året har för jämförbart bestånd koldioxidutsläppen minskat med 2 procent.

VÄRDERING

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 15,4 Mdkr per 31 december 2017. Jämfört med föregående år ökade marknadsvärdet med 3,1 Mdkr genom förvärv, standardhöjande investeringar, ombyggnation, värderade byggrätter och lägre direktavkastningskrav. Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi.

Victoria Parks fastighetsbestånd värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Värdet på fastigheterna baseras på externt och internt genomförda värderingar. Interna värderingar genomförs kvartalsvis där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde den anses kunna säljas på marknaden. I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs även externa värderingar av oberoende värderingsinstitut minst en gång per år. Victoria Park har sedan 2014 anlitat Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi, som under 2017 värderat hela fastighetsbeståndet två gånger.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december till 15 440 Mkr (12 301), motsvarande 14 319 kr/kvm (12 108). Under perioden har totalt 612 Mkr (516) investerats i befintliga fastigheter med fokus på fastighetsförbättrande åtgärder för en högre teknisk standard med ökat driftsnetto och positiv värdeförändring som följd. Därutöver har bland annat bruksvärdering, bredbandsanslutning samt värderade byggrätter bidragit till fastighetsvärdets ökning.

Periodens värdeförändringar har påverkat resultatet med 2 016 Mkr (1 287), exklusive uppskjuten skatt. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 4,3 procent (4,5) per 31 december. Den låga räntan och tillgången till kapital samt stort intresse för bostadsfastigheter driver högre fastighetspriser.

VÄRDERINGSMETOD

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. Det bedömda framtida driftsnettot har härletts från befintliga hyresintäkter samt drifts- och underhållskostnader anpassade efter

förväntade förändringar i hyres- och vakansnivåer och marknadsmässiga hyresvillkor. En bedömning görs också av närområdets framtida utveckling såväl som fastighetens position inom sitt marknadssegment. De värdepåverkande parametrarna som används i den interna värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Som en del i kvalitetsarbetet, som innefattar bland annat uppföljning av verkligt utfall av drift- och underhållskostnader, beslutade framtida investeringar och långsiktig vakansgrad, görs också löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser.

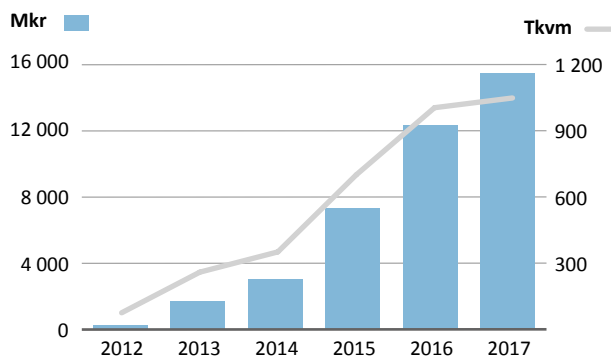
VÄRDERINGSANTAGANDEN

Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2017:

- » Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 1,9 procent för 2018. Från och med 2019 antas en genomsnittlig inflationstakt i paritet med Riksbankens målsättning om 2,0 procent.
- » Hyresutvecklingen har bedömts i normalfallet långsiktigt följa antagen inflationstakt.
- » Drift- och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har i genomsnitt antagits till 447 kr/kvm.
- » Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,3 procent.

Avseende värderingen av byggrätter utvärderas löpande hur planprocesserna fortskrider. För närvarande bedöms Victoria Parks totala förtätningspotential till 222 000 BTA kvm, omfattande 3 050 lägenheter, fördelat på kategorierna byggklar mark, pågående planprocess samt framtagning av ny detaljplan. Victoria Parks byggrätter, enligt sammanställning på sidan 23, har åsatts ett värde om 227 Mkr.

MARKNADSVÄRDESUTVECKLING



FINANSIERING

Victoria Park bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Under 2017 ökade det egna kapitalet med cirka 1 850 Mkr, främst genom årets totalresultat och konvertering av teckningsoptioner. Vidare slutförde Victoria Park under året en refinansieringsprocess som frigjorde drygt 900 Mkr i likviditet samtidigt som koncernens kapitalbindningstid ökade och snitträntan sänktes. Tillträde av årets två nya bestånd finansierades genom banklån och eget kapital, vilket ökade bolagets låneportfölj.

Victoria Parks verksamhet finansieras med både eget kapital och externa lån för att få en god avkastning på eget kapital. Fördelningen mellan dessa beror på kostnaden för de olika finansieringsformerna som avspeglas i fastighetstillgångarnas bedömda risk samt långivarnas prissättning och krav på eget kapital.

REFINANSIERINGSMODELL

För att finansiera bolagets rullande ROT-program använder sig Victoria Park av en väl fungerande finansieringsmodell. Bolaget genomför värdehöjande investeringar genom renovering av sina fastigheter, vilket leder till förbättrad standard, ökade hyror och högre marknadsvärde. Bolaget kan sedan låna upp till 65 procent av det högre marknadsvärdet till en låg kostnad. Victoria Park frigör med andra ord kapital som kan återinvesteras i fastigheterna. Ett räkneexempel visar vid en investering om 500 Mkr som ger 8 procents avkastning skapas ett ökat driftsnetto på 40 Mkr. Med ett direktavkastningskrav på 4,3 procent ger det en värdering på drygt 900 Mkr. En belåning på 65 procent av de 900 Mkr frigör kapital på drygt 600 Mkr som kan återinvesteras i Victoria Parks fastigheter.

EGET KAPITAL

Victoria Parks egna kapital uppgick per den 31 december till 6 180 Mkr (4 331) med en soliditet om 37,8 procent (33,8). Det egna kapitalet ökade under året med årets totalresultat om 1 901 Mkr (1 217), optionspremier på 2 Mkr och en konvertering av teckningsoptioner om totalt 38 Mkr (364) samt minskade med 93 Mkr (66) med anledning av utdelning- en till stam- och preferensaktieägare.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 december, exklusive byggkreditiv, till 8 573 Mkr (7 352). Victoria Park slutförde under året refinansieringar som frigjorde 925 Mkr i likviditet med ökad kapitalbindning och sänkt snittränta som följd. Koncernens låneportfölj utökades under året med anledning av två förvärv som finansierats genom banklån och eget kapital. Belåningsgraden uppgick till 52,5 procent (57,3) och ligger väl under bolagets finansiella mål om maximalt 65 procent. Lånen är fördelade mellan fem nordiska banker med vilka goda och förtroendefulla relationer har byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar Victoria Park pant i fastigheter och aktier i dotterbolag. Oftast kompletteras även säkerheten med garantier och uppfyllelse av soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Tabellen nedan visar covenanterna på koncernnivå samt uppfyllnaden av dessa. Därutöver har enskilda bolag inom koncernen egna covenanten. Per balansdagen uppfyller Victoria Park samtliga åtaganden.

	Soliditet, %	Belånings- grad, %	Räntetäcknings- grad, ggr
Covenanten	> 20	< 70	> 1,3
Utfall 2017-12-31	38	52	2,9

Victoria Park eftersträvar en balanserad ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, bolagets förmåga att klara perioder med höga räntor samt av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Victoria Parks kapitalbindningstid uppgick per årsskiftet till 4,2 år (4,4). Victoria Park eftersträvar en jämn förfallostruktur. Den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive räntederivat, räntetak och räntegolv uppgick vid årets slut till 2,0 procent (2,2). Under perioden har nya räntetak om 1 270 Mkr ingått. Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 2,0 år (2,3). Andel lån som är räntesäkrade via derivat, räntetak, räntegolv eller fast ränta uppgick till 50,1 procent (50,1).

FINANSPOLICY

Finansverksamheten i Victoria Park bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer som styrelsen årligen fastställer.

Finanspolicyns övergripande mål är att:

- » Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Victoria Parks betalningsförpliktelser.
- » Uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit.
- » Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Victoria Park.
- » Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till bästa möjliga villkor inom ramen för beslutad risknivå.
- » Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll.

För att begränsa finansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

- » En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig.
- » Maximalt 30 procent av skulden får förfalla inom en enskild 12 månaders period.
- » Antal långgivare gällande banklån bör minst uppgå till tre stycken där ingen enskild långgivare bör långsiktigt stå för mer än 50 procent av den totala utestående volymen banklån.
- » En jämn förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.
- » Refinansieringar ska påbörjas senast sex månader innan förfall.
- » Finansiering av förvärv ska vara på plats innan Victoria Park undertecknar förvärvet. Alternativt ska förvärvet vara villkorat av finansiering.

RISKER OCH RISKHANTERING

Victoria Park-koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer. Nedan beskrivs några av de viktigaste riskerna, företagets exponering mot dessa och hur Victoria Park hanterar dem.

OPERATIONELLA RISKER

HYRESINTÄKTER, HYRESUTVECKLING OCH UTHYRINGSGRAD

Beskrivning

Victoria Parks resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer. Victoria Park är till exempel beroende av att kunderna betalar avtalade hyror i tid. Det finns dock en risk att kunder inställer sina betalningar eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt både direkt i form av uteblivna inbetalningar och indirekt till följd av lägre fastighetsvärden. Förutom hyresgästernas betalningsförmåga kan hyresintäkterna påverkas av andra faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad och möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten av nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Förändring av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåerna sjunker.

Exponering

Victoria Park bedömer att risken för förlorade hyresintäkter är liten då vakansgraden i bolagets fastighetsbestånd är mycket låg. Det beror bland annat på brist på bostäder i storstadsregionerna där Victoria Park är verksam. Per utgången 2017 uppgick uthyrningsgraden till 97,0 procent (97,4), återstående vakans utgörs i huvudsak av outhyrda parkeringsplatser och omflyttningsskade, som en effekt av rullande ROT. Efterfrågan på Victoria Parks lägenheter efter utförd renovering kan ofta uppgå till hundratals sökande.

Hantering

Victoria Parks uthyrningspolicy tillsammans med bolagets förädlingsmodell, som innebär förädling av fastigheterna och bostadsområdet, begränsar risken för sjunkande hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad. Bolagets kontinuerliga arbete med standardförbättring av bostäderna och av Victoria Park påkallad bruksvärdering för utvalda fastighetsbestånd, medför att Victoria Park löpande kan förbättra bolagets hyresnivå och därmed överstiga den årliga allmänna hyreshöjningen. Med Victoria Parks förädlingsmodell attraheras nya kundgrupper med högre betalningsförmåga.

Kravet för att hyra en bostad hos Victoria Park är att sökande inte har några betalningsanmärkningar och har goda referenser från tidigare hyresvärd. Sökande och medsökande ska ha fyllt 18 år och ha en fast

inkomst, som baseras på arbete, pension eller studiemedel och ska kunna styrkas med validerade intyg. Victoria Park har ingen bostadskö, vilket innebär en kvalitativ uthyrningsprocess samtidigt som det begränsar risken ytterligare för ökad vakansgrad.

För att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar arbetar koncernen enligt en strikt policy avseende inkassohantering, betalningsanstånd och avbetalningsplaner.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Beskrivning

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för värme, vatten, el samt avfallshantering. Med anledning av säsongvariationer stiger kostnaderna för uppvärmning under vinterhalvåret.

Underhållskostnader är relaterade till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär som är värdehöjande aktiveras i samband med att utgiften uppkommer.

Exponering

Flera varor och tjänster för driften kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, skulle detta kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållsutgifter, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

Hantering

Victoria Park arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader som värme och elförbrukning, genom bland annat effektiva energinvesteringar, smart underhåll, löpande fastighetsförbättrande åtgärder och en nära dialog med boende för ökad kunskap och engagemang.

Victoria Park strävar efter centrala avtal för effektivare upphandlingar och att i möjligaste mån inte göra sig beroende av entreprenörer. Vid större upphandlingar ska tre entreprenörer, oberoende av varandra, tillfrågas om att lämna pris. Med fleråriga underhållsplaner begränsar Victoria Park risken för oförutsedda och omfattande underhållskostnader.

FASTIGHETSTEKNIKER MINH MED HYRESGÄST, MALMÖ.



SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Beskrivning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet och dess nuvarande struktur. För närvarande förs diskussioner om eventuella ändringar i skattelagstiftningen vad gäller begränsning av skattemässiga avdrag för räntor. Skulle detta förslag bli verklighet är detta ett exempel på ändringar som kan påverka bolagets verksamhet. Då koncernen har en stor andel bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost då den inte är avdragsgill för bostäder. Bostadsfastighetsförvaltning påverkas i stor utsträckning av lagstiftning, till exempel regler om hyressättning, boendemiljö och bostadsbidrag.

Exponering

Victoria Park förfogar över underskottsavdrag. Utnyttjande av dessa underskottsavdrag, tillsammans med möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar samt skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna, gör att skattskyldighet endast uppstår i begränsad omfattning.

En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras. Det skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning och resultat.

Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar av tillämpningen av befintliga lagar och regler avseende bostadsuthyrning kan innebära ökade kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Victoria Park optimerar skattesituationen genom att göra skattemässiga avskrivningar, göra skattemässiga direktavdrag för vissa investeringar, nyttja befintliga underskottsavdrag samt lämna koncernbidrag. Victoria Park anlitar extern oberoende skatterådgivningsbyrå, Svalner Skatt & Transaktion.

FINANSIELLA RISKER

FINANSIERING

Beskrivning

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och den löpande verksamheten.

Bolagets investeringar finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Bolagets löpande verksamhet finansieras normalt av kassaflödet men om utvecklingen avviker från bolagets förväntningar kan finansiering genom lån komma att behövas för exempelvis underhåll. Finansiering via lån innebär att Victoria Park är exponerat för finansiering, ränte- och kreditrisker. För ytterligare information se not 3.

Exponering

Om bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital på för bolaget acceptabla villkor skulle detta kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Bolagets genomsnittliga kapitalbindningstid uppgick per den 31 december 2017 till 4,2 år (4,4).

Långgivare har pant i fastigheter, aktier och internreverser som säkerhet. I koncernens låneavtal förekommer särskilda åtaganden, exempelvis avseende belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. För det fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Om bolaget tvingas skaffa ytterligare finansiering, till exempel på grund av krav på förtida återbetalning eller extraamortering, eller om kreditgivare kräver ändrade villkor, kan det påverka koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Det noteras att Victoria Park, vid bokslutsdatum, uppfyllde samtliga villkor i koncernens låneavtal.

Därutöver kan politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande föranleda åstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade finansieringsmöjligheter.

Hantering

För att begränsa finansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

- » En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig.
- » Maximalt 30 procent av skulden får förfalla inom en enskild 12 månaders period.
- » Antal långgivare gällande banklån bör minst uppgå till tre stycken där ingen enskild långgivare bör långsiktigt stå för mer än 50 procent av den totala utestående volymen banklån.
- » En jämn förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.
- » Refinansieringar ska påbörjas senast sex månader innan förfall.
- » Finansiering av förvärv ska vara på plats innan Victoria Park undertecknar förvärvet. Alternativt ska förvärvet vara villkorat av finansiering.

Refinansiering

För att finansiera bolagets rullande ROT-program använder sig Victoria Park av en väl fungerande finansieringsmodell. Bolaget genomför värdehöjande investeringar genom renovering av sina fastigheter, vilket leder till förbättrad standard, ökade hyror och högre marknadsvärde. Bolaget kan sedan låna upp till 65 procent av det högre marknadsvärdet till en låg kostnad. Victoria Park frigör med andra ord kapital som kan återinvesteras i fastigheterna. Ett räkneexempel visar vid en investering om 500 Mkr som ger 8 procents avkastning skapas ett ökat driftsnetto på 40 Mkr. Med ett direktavkastningskrav på 4,3 procent ger det en värdering på drygt 900 Mkr. En belåning på 65 procent av de 900 Mkr frigör kapital på drygt 600 Mkr som kan återinvesteras i Victoria Parks fastigheter.

RÄNTERISK

Beskrivning

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Victoria Park. Med ränterisk avses risken i Victoria Parks löpande räntekostnader samt kostnader för räntesäkringar.

Exponering

Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi bolaget väljer för räntebindning. Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande kan föranleda åstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade räntekostnader. De negativa marknadsräntorna fortsatte under 2017, vilket till viss del hade en positiv påverkan på bolagets räntekostnader då vissa krediter använder Stibor 3M som bas. Den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive ränteswappar, räntetak och räntegolv uppgick per den 31 december 2017 till 2,0 procent (2,2). Under perioden har nya räntetak om 1 270 Mkr ingåtts. Räntebindningstiden, inklusive ränteswappar och räntetak, uppgick till 2,0 år (2,3). Andel lån räntesäkrade via derivat eller fast ränta uppgick till 50,1 procent (50,1). Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka.

Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan.

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

Känslighetsanalys - räntekostnader inklusive derivat

Förändring av låneräntan årsbasis, %-enhet	Kostnadsförändring, Mkr
0,50	-6
-0,50	2
0,25	-1
-0,25	2
0,15	0
-0,15	1

Hantering

Enligt Victoria Parks finanspolicy är målsättningen med ränteriskhanteringen att uppnå önskad stabilitet i Victoria Parks samlade kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, Victoria Parks förmåga att klara perioder med höga räntor och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Vid valet av strategi ska det dock säkerställas att möjliga marknadsvärdesförändringar på de räntesäkringar som krävs för att uppnå föreslagen strategi inte riskerar att ge oacceptabla effekter på det egna kapitalet. Den av styrelsen fastställda normportföljen för Victoria Parks aggregerade portfölj och maximalt tillåtna avvikelser från denna följer nedan.

Intervall (%)	<1år	>1år <3år	>3år <5år	>5år <7år	>7år <10år
Normportfölj	35	30	30	5	0
Maximal andel förfall	50	45	45	20	10
Minimal andel förfall	20	15	15	0	0
Utfall 2017-12-31	50	20	16	12	2

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Beskrivning

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

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen – verkligt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Såväl företagsspecifika försämringsar, såsom ökade vakansgrader, ökade eller oförutsedda underhålls- och investeringsbehov och lägre hyresnivåer, som marknadsspecifika försämringsar, såsom högre direktavkastningskrav och kalkylräntor, kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat. Till följd av att koncernen tillämpar IFRS slår även orealiserade värdeförändringar igenom på koncernens resultat.

Exponering

Känslighetsanalys - tillträdde fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Värdejustering, Mkr
Marknadshyresnivå	5,0	1 271
Marknadshyresnivå	-5,0	-1 277
Drift- och underhållskostnader	-5,0	557
Drift- och underhållskostnader	5,0	-557
Direktavkastning, restvärde	0,5	-1 319
Direktavkastning, restvärde	-0,5	1 681

Hantering

I enlighet med Victoria Parks affärsmodell förvärvas fastigheter främst i tillväxstäder med låg vakansgrad på grund av att efterfrågan på bostäder över tid har varit och väntas förbli hög. Victoria Park har god kompetens inom fastighets- och projektutveckling. Genom Victoria Parks förädlingsmodell genomförs bland annat standardförbättrande investeringar i samband med avflyttning. Dessutom arbetar Victoria Park med en socialt hållbar förvaltning där de boende engageras i att skapa trygga och attraktiva bostadsområden. Bolaget förädlar fastigheterna och bostadsområdet med ett förväntat ökat marknadsvärde som följd.

Victoria Park genomför i samband med kvartalsrapporterna intern värdering av fastigheterna. I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna anlitar Victoria Park oberoende värderingsinstitut för extern värdering av hela fastighetsbeståndet minst en gång per år. Under verksamhetsåret 2017 externvärderades hela fastighetsbeståndet två gånger av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi, senast i samband med årsskiftet. Detta är ett sätt för att säkerställa korrekta marknadsvärden enligt IFRS 13. Som en del i kvalitetsarbetet görs också löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser.

ÖVRIGA RISKER

TRANSAKTIONER

Beskrivning

Fastighetsförvärv är en del av Victoria Parks verksamhet. Dessa är förknippade med risker och osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bland annat miljöförhållanden och tekniska problem risker. Med tekniska problem förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, föroreningar samt andra dolda fel eller brister. Om någon av dessa risker realiseras skulle detta kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Förvärv av fastighetsbolag medför dessutom legala och skattemässiga risker relaterade till historiska omständigheter i bolagen.

Exponering

Riskerna för problem avseende miljöförhållanden och tekniska problem i de förvärvade fastighetsbestånden är små och fastigheternas beskaffenhet uppfyller gällande lagar och regler.

Framtida politiska beslut om ändrad beskattning av transaktioner kan komma att påverka Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

Hantering

Inför varje förvärv genomförs teknisk, juridisk, finansiell och miljömässig due diligence med hjälp av externa, oberoende konsulter.

MILJÖ OCH HÅLLBARHET

Beskrivning

Ansvarig för föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning den eller de verksamhetsutövare som bidragit till föroreningen eller skadan. Om sådan verksamhetsutövare inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet kan fastighetsägaren komma att hållas ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Victoria Park.

Andra miljörelaterade risker är höjda energipriser, skatter och liknande kostnadsökningar samt risk för översvämningar och andra former av extremväder.

Exponering

Bolagets fastigheter är i huvudsak uppförda under 1960-, 1970- och 1980-talen. Miljögifter, särskilt PCB och radon, är förekommande i fastigheter som har uppförts under 1950-, 1960- och 1970-talen. Detta kan leda till att Victoria Park tvingas företa utredningar som belastar bolagets resultat, och det kan inte uteslutas att ytterligare åtgärder behöver vidtas med anledning av utredningarna. Det bör noteras att Victoria Parks fastigheter från 60- och 70-talen vanligtvis är byggda på jordbruksmark, vilket minskar risken för föroreningar och miljöskador.

Victoria Park bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering kan medföra miljöpåverkan. Idag finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att påverka bolagets ställning.

Hantering

Inför varje förvärv genomförs miljömässig due diligence av externa, oberoende miljökonsulter. Med målet att förändra livet i området och skapa attraktiva bostadsområden utgör den socialt hållbara förvaltningen en central del i såväl Victoria Parks strategi som grunden för företagets hållbarhetsarbete. I hållbarhetsarbetet görs också investeringar i

energibesparande lösningar med mål att minska bolagets miljöpåverkan med fokus på ökad boendekvalitet och lägre driftskostnader. Arbete med energieffektiviseringar och en allmänt god kostnadskontroll är bra sätt att också hantera eventuella framtida höjningar av energipriser och ökade skatter. Bolaget har försäkringar för att täcka skador i samband med översvämningar och andra former av oväder.

SOCIALA RISKER

Beskrivning

Victoria Park investerar i fastigheter i miljonprogramområden på tillväxtorter i Sverige. Områdena är ofta socialt utsatta och det finns en ökad risk för utanförskap, arbetslöshet och kriminalitet.

Exponering

Eftersom det ingår i Victoria Parks affärsmodell att investera i miljonprogramområden finns risken för social oro där bolaget har fastigheter.

Hantering

Victoria Park arbetar med socialt hållbar förvaltning i sina fastighetsbestånd. Det innebär bland annat rekrytering av miljövärdar och bocoacher för att skapa en dialog med de boende och skapa trygghet och ordning i områdena. I den sociala förvaltningen ingår också samarbete med arbetsförmedlingen och andra myndigheter och organisationer. Vidare tecknar bolaget entreprenadavtal med social klausul, vilket innebär att leverantörer av tjänster till Victoria Parks fastigheter har som målsättning att anställa arbetslösa från bostadsområdena. Bolaget arbetar också med att förbättra tryggheten i fastigheterna och områdena med allt från passagesystem till belysning. Upprustningen av fastigheterna tillsammans med den sociala förvaltningen skapar tryggare och lugnare områden med ökad trivsel och förbättrad boendemiljö.

BEROENDE AV NYCKELPERSONER

Beskrivning

Victoria Parks framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. I det fall en eller flera nyckelpersoner slutar och bolaget inte lyckas ersätta denne eller dessa skulle detta kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering

Victoria Park är till stora delar en ung organisation, som har vuxit i huvudsak via bolagsförvärv. Bolagets beroende av nyckelpersoner minskar i takt med bolagets tillväxt. Under perioden 2014-2017 ökade antalet medarbetare från 80 till 162. Per den 31 december 2017 var 30 procent av medarbetarna kvinnor. För samma fyraårsperiod fördubblades antalet chefer med personalansvar, från 10 till 19 stycken. Per den 31 december 2017 var hälften av dessa kvinnor.

Hantering

En framgångsfaktor för Victoria Park är att kunna attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. God arbetsmiljö med delaktighet i organisationens utveckling, den allmänna trivseln på arbetsplatsen, marknadsmässiga anställningsvillkor, optionsprogram och kompetensutveckling resulterar i utveckling för både individen och bolaget. Ändamålsenliga administrativa system, upparbetade processer och rutiner, god intern kontroll och kompetensutveckling samt tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller bidrar även till att minska de operationella riskerna som kan uppstå om någon eller flera av nyckelpersonerna skulle lämna koncernen.





FASTIGHETSTEKNIKER GIRMA,
TIDIGARE MILJÖVÄRD, ESKILSTUNA.

ÖVRIGT OM VERKSAMHETEN

VERKSAMHETEN

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder i tillväxtorter i Sverige. Med ett hållbart förädlingsarbete och socialt ansvarstagande för ett attraktivare boende skapar Victoria Park värden för boende, medarbetare, aktieägare, samhället och andra intressenter.

AFFÄRSIDÉ & AFFÄRSMODELL

Victoria Park äger, förädlar och förvärvar bostadsfastigheter med betydande värdepotential på tillväxtorter i Sverige. Victoria Park förädlar sina fastigheter genom standardhöjande investeringar, hållbar förvaltning med social dimension och förtätning. Med förädlingsarbetet skapar vi attraktiva bostadsområden, ökat värde av fastighetsbeståndet samt möjligheter och värden för såväl individ som samhälle.

MÅL

Victoria Parks övergripande mål är att

- » Generera en tillväxt av substansvärdet, exklusive utdelning på stamaktier, som över tid i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.
- » Generera en tillväxt av förvaltningsresultatet som över tid i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.
- » Vid utgången av 2020 äga tillgångar med ett marknadsvärde om minst 20 Mdkr.

Victoria Parks finansiella mål är

- » Soliditet om lägst 30 procent.
- » Långsiktig belåningsgrad om högst 65 procent.
- » Räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- » Fastighetsportföljen förstärktes genom förvärv och tillträde av bostäder dels i Göteborg och Örebro, dels i Malmö genom ett intressebolag, som till 25 procent ägs av Victoria Park.
- » En bruksvärdering och generell hyreshöjning slutfördes för samtliga lägenheter i Eskilstuna, vilket motsvarar en årlig driftsnettoökning om cirka 9 Mkr vid full effekt.
- » Sista etappen, omfattande 64 lägenheter, av livsstilsboendet i Malmö färdigställdes med en positiv resultat effekt om 61 Mkr.
- » En refinansieringsprocess avseende krediter för delar av beståndet genomfördes och frigjorde 925 Mkr.
- » Anställda i bolaget tecknade sig för totalt 2 777 500 stamaktier av serie B genom utnyttjande av teckningsoptioner enligt ett optionsprogram beslutat av årsstämman 2015.
- » Bolaget genomförde omvandling av totalt 1 508 725 stamaktier av serie A till 1 508 725 stamaktier av serie B.
- » Årsstämman beslutade om emission av 3 000 000 teckningsoptioner, envar berättigande till teckning av en stamaktie av serie B. Emissionen riktades till tillsvidareanställda tjänstemän, som inte erbjudits att delta i det teckningsoptionsprogram som beslutades vid årsstämman 2015.
- » Koncernledningen förstärktes genom rekrytering av Liselott Wennerström med ansvar för HR och CSR. Bolagets fastighetschef, Per Ekelund utnämndes till vice verkställande direktör.
- » Styrelseordförande Bo Forsén meddelade att han avböjer omval inför årsstämman 2018.

FASTIGHETSBESTÅND

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2017 till 1 062 000 kvm (1 016 000) fördelat på 955 000 kvm bostäder och 108 000 kvm kommersiella lokaler. En tredjedel av de kommersiella lokalerna inrymmer någon form av samhällsrelaterad verksamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent (97,4) och återstående vakans utgörs i huvudsak av outhyrda parkeringsplatser samt omflyttningsvakans. Hyresvärdet uppgick till 1 144 Mkr (1 036) och marknadsvärdet till 15 440 Mkr inklusive byggrätter (12 301).

EKONOMISK UTVECKLING

Intäkter

Koncernens intäkter för året uppgick till 1 062 Mkr (832). Den kraftiga ökningen beror främst på förvärv av nya bestånd, effekt av hög investeringstakt, bruksvärdeshöjning i Eskilstuna samt de årliga generella hyresförhandlingarna, som under året resulterade i höjningar mellan 0,6-1,1 procent.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till -492 Mkr (-413). De ökade kostnaderna beror huvudsakligen på den kraftiga tillväxten i fastighetsportföljen. 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. Med anledning av säsongsvariationer stiger kostnaderna för uppvärmning under vinterhalvåret.

Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 570 Mkr (419). Överskottsgraden för förvaltningsverksamheten uppgick till 54,4 procent (51,2).

Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -66 Mkr (-63). Ökningen förklaras främst av högre personal- och operativa kostnader som en följd av de förvärv som genomförts samt engångskostnader kopplade till bruksvärdering i Eskilstuna. Finansnettot för perioden uppgick till -176 Mkr (-136) och har ökat med anledning av finansieringsbehov kopplat till genomförda förvärv, den under 2016 utgivna företagsobligationen om sammanlagt 600 Mkr, refinansiering av befintliga lån samt av nytecknade derivatinstrument i syfte att säkra koncernen mot marknadens räntefluktuationer.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 328 Mkr (220), vilket motsvarar 1,37 kr (0,96) per stamaktie.

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -522 Mkr (-285) 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.

Årets resultat

Resultat från avvecklad verksamhet 61 Mkr (35) avser resultateffekten av försäljningen av 64 bostadsrätter i den sista etappen kopplat till segmentet livsstilsboende. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 901 Mkr (1 217), motsvarande 7,83 kr (5,20) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -21 Mkr (-21).

Segmentsredovisning

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.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Finansiella anläggningstillgångar

Under perioden har 1 660 lägenheter i Malmö tillträtts genom förvärv av ett intressebolag, som ägs till 25 procent. I värdet ingår, förutom förvärvet, även en positiv resultatandel sedan tillträdet den 1 oktober.

Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 765 Mkr (401). Investeringar under perioden har uppgått till 612 Mkr (569) och avser främst värdehöjande investeringar i befintligt bestånd. Under perioden har drygt 900 Mkr tillförts kassan av den sedan tidigare avtalade refinansieringen. Två förvärv i Göteborg och Örebro har tillträtts varav båda till viss del finansierats av egen kassa. Vidare har stam- och preferensaktieutdelning reducerat kassan med cirka -93 Mkr (-66).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2017 till 6 180 Mkr (4 331) med en soliditet på 37,8 procent (33,8). Under perioden har eget kapital påverkats positivt med årets resultat om 1 901 Mkr (1 217) och inbetalda optionspremier om 2 Mkr. Därutöver har koncernen tillförts en teckningslikvid om 38 Mkr i samband med personalens utnyttjande av teckningsoptioner utgivna inom ramen för ett incitamentsprogram. Utdelning avseende stam- och preferensaktier har under perioden påverkat eget kapital med -93 Mkr (-66).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 1 281 Mkr (758) består av uppskjuten skatteskuld om 1 406 Mkr (853), hänförlig till värdeförändringar av fastigheter och derivat, samt uppskjuten skattefordran om 125 Mkr (95), hänförlig till koncernens skattemässiga underskott.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 8 573 Mkr (7 352). Belåningsgraden uppgår till 52,5 procent (57,3), vilket är väsentligt lägre än det långsiktiga målet om högst 65 procent. Efter refinansiering om 900 Mkr har kapitalbindningstiden och den genomsnittliga räntan påverkats positivt. Vid bokslutsdatum uppgick kapitalbindningstiden till 4,2 år (4,4). Den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive ränteswappar, räntetak och räntegolv uppgick till 2,0 procent (2,2). Under perioden har nya räntetak om 1 270 Mkr ingåtts. Räntebindningstiden, inklusive ränteswappar och räntetak, uppgick till 2,0 år (2,3). Andel lån räntesäkrade via derivat eller fast ränta uppgick till 50,1 procent (50,1).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Vid årsskiftet uppgick Victoria Parks aktiekapital till 26,8 Mkr (26,5), fördelat på 243 906 359 aktier, varav 78 057 379 stamaktier av serie A, 164 816 933 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier, med ett sammanlagt antal röster om 94 642 277. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,11 kr. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar vardera till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

TECKNINGSOPTIONER

Under 2017 hade Victoria Park två program för teckningsoptioner, som såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Det första programmet, som beslutades av årsstämman 2015, förföll november 2017. Aktierna tilldelades aktietecknarna december 2017. I det andra programmet, som beslutades av årsstämman 2017, ger optionerna rätt att våren 2020 teckna stamaktier av serie B för 33,80 kronor per aktie. Om samtliga teckningsoptioner nyttjas skulle det innebära att antalet aktier ökar med 3 000 000 av serie B. Per bokslutsdatum var 2 361 000 optioner tecknade.

MODERBOLAGET

Verksamheten består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster med bland annat försäljning, marknad och ekonomi/ finans. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt projektering. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 22 Mkr (22) och består främst av fakturerad managementavgift. Periodens resultat efter skatt uppgick till -349 Mkr (123).

BOLAGSSTYRNING

Till grund för Victoria Parks bolagsstyrning ligger huvudsakligen bolagsordningen, aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se. Koden baseras på principen att företag skall följa denna eller förklara varför företaget valt att göra avvikelser.

Victoria Parks styrelse är ansvarig för implementering av en ändamålsenlig bolagsstyrning i bolaget, och styrelsen och ledande befattningshavare går årligen igenom koncernens bolagsstyrning. God styrning med strukturerade interna processer och tydlighet är grunden för Victoria Parks långsiktiga värdeskapande. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Victoria Park har styrts under 2017.

Utöver att valberedningens sammansättning avviker från punkt 2.4 i Koden, finns för verksamhetsåret 2017 inga avvikelser från Kodens regler att rapportera. För ytterligare information, se avsnitt Valberedning i Bolagsstyrningsrapport på sidan 55.

Inga överträdelse av Nasdaq Stockholms regelverk eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden inträffade under 2017.

STYRELSEARBETET UNDER 2017

Under 2017 har styrelsen haft 9 styrelsesammanträden, varav 6 fysiska möten och 3 möten per telefon. Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla minst sju ordinarie styrelsemöten årligen. Styrelsen är beslutsförm om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Styrelseordförande har utslagsröst vid lika röstetal. Anders Pettersson har varit förhindrad att delta i två möten. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid samtliga möten. Bolagets revisor har närvarat vid ett styrelsemöte och redogjort för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision. Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämma.

Under året fokuserade styrelsen på frågor om förvärv, refinansiering samt uppföljning av policyer och instruktioner. Av stor vikt för Victoria Parks bolagsstyrning under året var inrättandet av ett revisionsutskott, vars arbete beskrivs i separat bolagsstyrningsrapport.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

På årsstämman 2017 beslutades dels att ersättningen till styrelsens ledamöter skulle uppgå till 270 Tkr (200) till styrelseordförande samt 100 Tkr (100) vardera till övriga ledamöter som inte är anställda i bolaget, dels riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla för tiden intill nästa årsstämma. Riktlinjerna innebär i huvudsak att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Ledande befattningshavare är för närvarande befattningarna VD, CSR- och HR-chef, CFO samt fastighetschef. Riktlinjerna gäller enligt lag inte för incitamentsprogram som beslutas enligt 16 kap. aktiebolagslagen, till exempel teckningsoptionsprogram. Styrelsen får frångå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Arvoden till styrelsens ledamöter, arvode för utskottsarbete och revisorns arvode föreslås av valberedningen och beslutas av årsstämman. För ytterligare information se not 9 och 11.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- » I januari förvärvades 327 lägenheter i Malmö och Trelleborg med planerat tillträde den 15 maj 2018.
- » I februari utsåg styrelsen nuvarande fastighetschef Per Ekelund till ny VD samt nuvarande CFO Tommy Åstrand till ny vice VD med tillträde direkt efter årsstämman den 24 april.

- » Den 1 mars tillträdde 285 lägenheter i Malmö samt segmentet Livsstilsboende avyttrades.
- » Valberedningen föreslår nuvarande VD Peter Strand till ny styrelseordförande efter Bo Forsén, som av åldersskäl avböjt omval, samt omval av övriga ledamöter.

FRAMTIDA UTVECKLING

För långsiktigt lönsam tillväxt kommer Victoria Park fortsätta på inslagen väg och skapa värde för boende, medarbetare, aktieägare, samhället och andra intressenter. Victoria Park kommer att förädla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande fastighets- och områdesförbättringar, förtätningar samt förvärv.

UTDELNING

Styrelsen har för avsikt att varje år föreslå en utdelning på bolagets stamaktier som uppgår till 25 procent av resultat före skatt med undantag för värdeförändringar med beaktande av Victoria Parks förvärvsmöjligheter och finansiella ställning. Utdelning till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kr med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr.

Inför årsstämman 2018 föreslår styrelsen, för räkenskapsåret 2017, en utdelning om 0,40 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 174 621 870
Årets resultat	-349 002 457
Summa	825 619 413

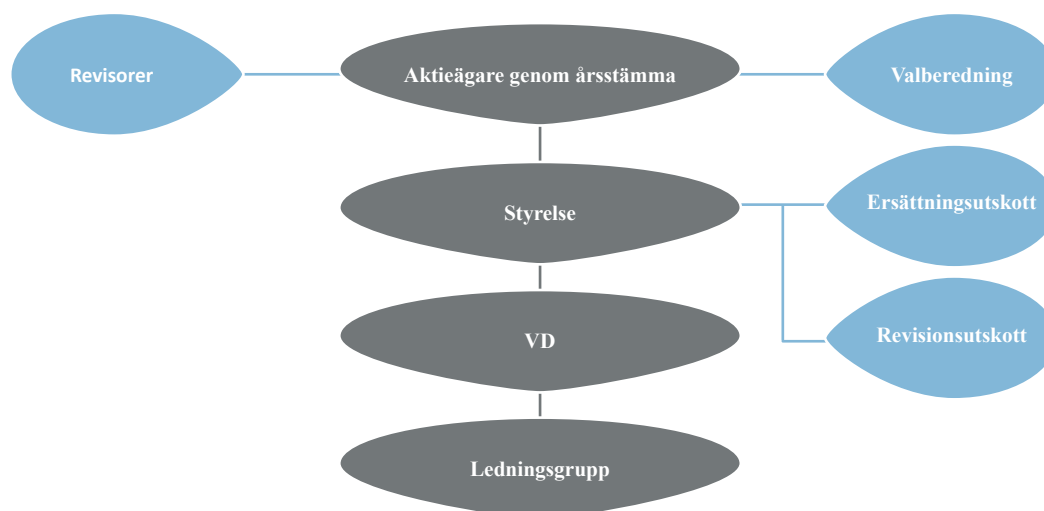
Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning 20 kr per preferensaktie	20 640 940
Utdelning 0,40 kr per stamaktie	97 149 725
Balanseras i ny räkning	707 828 748
Summa	825 619 413

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Styrelsen bedömer att storleken på den föreslagna utdelningen utgör en betryggande avvägning mellan koncernens kapitalstruktur och framtida tillväxtpotentialer. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra eventuella nödvändiga investeringar. Den föreslagna utdelning kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT



Victoria Park AB är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm. Med ordet bolagsstyrning avses beslutssystemet med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr bolaget och hanterar dess risker. Till grund för Victoria Parks bolagsstyrning ligger huvudsakligen bolagsordningen, aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se. Koden baseras på principen att företag skall följa denna eller förklara varför företaget valt att göra avvikelser.

Victoria Parks styrelse är ansvarig för implementering av en ändamålsenlig bolagsstyrning i bolaget, och styrelsen och ledande befattningshavare går årligen igenom koncernens bolagsstyrning. God styrning med strukturerade interna processer och tydlighet är grunden för Victoria Parks långsiktiga värdeskapande. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Victoria Park har styrts under 2017.

I Victoria Parks valberedning inför årsstämman 2018 ingår totalt fem personer. Styrelseledamöterna Greg Dingizian och Anders Pettersson ingår på egna mandat och styrelsens ordförande Bo Forsén ingår som sammankallande. Valberedningens sammansättning avviker således från punkt 2.4 i Koden, som anger att styrelseledamöter inte ska utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Förklaringen till avvikelserna från Koden är att de två personer som direkt och genom närstående är bolagets röstmässigt största ägare även ingår i styrelsen och att även styrelsens ordförande ingår i valberedningen. Inför årsstämman 2018 kommer valberedningen föreslå att styrelsens ordförande inte ska ingå som ledamot utan endast vara adjungerad till valberedningen. Utöver detta finns för verksamhetsåret 2017 inga avvikelser från Kodens regler att rapportera.

Inga överträdelser av Nasdaq Stockholms regelverk eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden inträffade under 2017.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER 2017

- » Fastighetsportföljen förstärktes genom förvärv och tillträde av bostäder dels i Göteborg och Örebro, dels i Malmö genom ett intressebolag, som till 25 procent ägs av Victoria Park.
- » En bruksvärdering och generell hyreshöjning slutfördes för samtliga lägenheter i Eskilstuna, vilket motsvarar en årlig driftsnettoökning om cirka 9 Mkr vid full effekt.
- » En rapport av nationalekonomen Ingvar Nilsson visade att Victoria Parks bosociala insatser skapar betydande samhällsvinster.
- » Sista etappen, omfattande 64 lägenheter, av livsstilsboendet i Malmö färdigställdes med en positiv resultateffekt om 61 Mkr.
- » En refinansieringsprocess avseende krediter för delar av beståndet genomfördes och frigjorde 925 Mkr.
- » Anställda i bolaget tecknade sig för totalt 2 777 500 stamaktier av serie B genom utnyttjande av teckningsoptioner enligt ett optionsprogram beslutat av årsstämman 2015.
- » Bolaget genomförde omvandling av totalt 1 508 725 stamaktier av serie A till 1 508 725 stamaktier av serie B.
- » Årsstämman beslutade om emission av 3 000 000 teckningsoptioner, envar berättigande till teckning av en stamaktie av serie B. Emissionen riktades till tillsvidareanställda tjänstemän som inte erbjudits att delta i det teckningsoptionsprogram som beslutades vid årsstämman 2015.
- » Koncernledningen förstärktes genom rekrytering av Liselott Wennerström med ansvar för HR och CSR. Bolagets fastighetschef Per Ekelund utnämndes till vice VD.
- » Styrelseordförande Bo Forsén meddelade att han avböjer omval inför årsstämman 2018.

BOLAGSORDNING

Av Victoria Parks bolagsordning framgår att bolagets verksamhet är att förvärva, exploatera, bebygga och överlåta fastigheter, bedriva uthyrning av lägenheter, bedriva service och drift av fastigheter samt därmed jämförlig verksamhet. Bolagsordningen, som finns tillgänglig i sin helhet på www.victoriapark.se, innehåller inte några bestämmelser om entledigande av styrelseledamöter, begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma eller om ändring av bolagsordningen.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och vid bolagsstämman kan aktieägarna utöva sitt inflytande i bolaget. Bolagsstämman ska normalt hållas i Malmö. En gång per år hålls en årsstämma vid vilken bolagets resultat- och balansräkning samt koncernens koncernresultat- och koncernbalansräkning fastställs. Vid denna fattas även beslut om bland annat ansvarsfrihet för styrelsen och VD, disposition av bolagets resultat, arvoden till och val av styrelseledamöter och revisor, val av valberedning eller principer för hur valberedningens ledamöter ska utses samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Aktieägare som fem vardagar före bolagsstämman är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken, och som gör en anmälan till bolaget enligt kallelse, är berättigade att delta på bolagsstämman och att rösta för samtliga innehavda aktier. Olika slag av aktier medför olika rösträtt, varom mera under Aktier och aktieägare nedan. Aktieägare får delta vid bolagsstämma personligen eller genom ombud, och får medföra högst två biträden under förutsättning att detta anmäls i samband med anmälan till stämman. Aktieägare som önskar att få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman ska begära detta skriftligen hos styrelsen i enlighet med aktiebolagslagen.

ÅRSSTÄMMA 2017

Vid årsstämman den 25 april 2017 i Malmö representerades 69 aktieägare, vilka företrädde cirka 48 procent av det totala antalet röster. Samtliga styrelseledamöter samt bolagets revisor var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaper för 2016 och beviljade styrelsen och VD ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016. Utöver obligatoriska ärenden, som anges i bolagsordningen, fattades beslut om:

- » utdelning för räkenskapsåret 2016 med 0,30 kronor per stamaktie, totalt 72 029 044 kronor, och med 20 kronor per preferensaktie, totalt 20 640 940 kronor,
- » omval av styrelseledamöterna Bo Forsén, Greg Dingizian, Henrik Bonde, Pia Kinhult, Sofia Ljungdahl, Anders Pettersson, Lennart Sten och Isabelle Wikner; Bo Forsén omvaldes till styrelseordförande,
- » omval av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till bolagets revisor med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor,
- » styrelsearvode för tiden intill nästa årsstämma för styrelseordföranden respektive övriga styrelseledamöter samt till ordförande och övriga ledamöter i revisions- och ersättningsutskott; Beslut fattades även om att revisors arvode utgår enligt godkänd räkning,
- » riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- » principer för valberedning,
- » bemyndigande för styrelsen att emittera aktier, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma.
- » införande av omvandlingsförbehåll i bolagsordningen som möjliggör för aktieägare att begära omvandling av stamaktier av serie A till stamaktier av serie B, samt
- » införande av program för teckningsoptioner för de tillsvidareanställda tjänstemän som inte erbjudits att delta i det teckningsoptionsprogram som beslutades vid årsstämman 2015.

Protokoll från bolagets bolagsstämmor finns att tillgå på www.victoriapark.se. Årsstämman 2018 äger rum den 24 april 2018 i Malmö. Information om årsstämman publiceras på www.victoriapark.se.

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Enligt Victoria Parks bolagsordning kan aktier utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier. Victoria Parks aktiekapital uppgick per den 31 december 2017 till 26 829 699,49 kronor fördelat på 243 906 359 aktier, varav 78 057 379 stamaktier av serie A, 164 816 933 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,11 kr. Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Vid årets slut uppgick totala antalet röster till 94 642 277 och antalet aktieägare till 9 807 (8 910). Bolaget hade vid årsskiftet en aktieägare, Greg Dingizian, vars innehav, eget och/eller genom närstående, motsvarar mer än tio procent av det totala antalet röster i bolaget. De tio största aktieägarna i bolaget vid utgången av året representerade tillsammans 63 procent (60) av det totala antalet röster i bolaget. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sidorna 16-17 och på www.victoriapark.se.

STYRELSE

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter och har till uppgift att förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Victoria Parks styrelse ska enligt bolagsordningen ha sitt säte i Malmö och bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Styrelsens ledamöter utses av bolagsstämman. Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen, Kodexen, andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen fastställs årligen och innehåller instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och VD. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

Styrelsen ska som utgångspunkt utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning. Styrelsen ska tillse att VD fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Styrelsen ska tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är en av styrelsens viktigaste uppgifter att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen såsom:

- » fastställande av affärsplan, strategier, affärs- och lönsamhetsmål,
- » fastställande av policies,
- » beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag,
- » beslut om större investeringar.

Styrelsens arbete under 2017

På årsstämman 2017 valdes åtta styrelseledamöter. Styrelsen i Victoria Park har en lång och bred erfarenhet och kompetens från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet såsom fastighetsbranschen, affärsutveckling och finansiering. Flertalet av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden, Bo Forsén. Styrelsen har

dessutom en vice ordförande, Greg Dingizian. I styrelsen är de två röststarkaste ägarna i bolaget, Adma Förvaltnings AB och Östersjöstiftelsen, representerade genom Greg Dingizian och Henrik Bonde. Samtliga ledamöter i styrelsen utom Greg Dingizian är oberoende av bolaget, ledningen samt bolagets större ägare. Greg Dingizian är inte oberoende av bolaget, ledningen eller bolagets större ägare. Styrelsens ledamöter och bolagets revisor samt uppgifter om dessa presenteras på sidorna 58-59 och på www.victoriapark.se.

Under 2017 har styrelsen haft 9 styrelsesammanträden, varav 6 fysiska möten och 3 möten per telefon. Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla minst sju ordinarie styrelsemöten årligen. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Styrelseordförande har utslagsröst vid lika röstetal. Anders Pettersson har varit förhindrad att delta i två möten. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid samtliga möten. Bolagets revisor har närvarat vid ett styrelsemöte. Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämma.

Under året fokuserade styrelsen på frågor om förvärv, refinansiering samt uppföljning av policyer och instruktioner. Av stor vikt för Victoria Parks bolagsstyrning under året var inrättandet av ett revisionsutskott, vars arbete beskrivs under avsnittet ”Revisionsutskott” nedan. Genom inrättandet av revisionsutskottet frigörs tid för styrelsen att fokusera på mer långsiktiga frågor.

Utvärdering av styrelsearbetet

Enligt Koden ska styrelsen årligen genom en systematisk och strukturerad process utvärdera styrelsearbetet med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingen har gjorts genom att styrelseledamöterna under slutet av 2017 har ombetts att fylla i ett frågeformulär med frågor om styrelsens verksamhet. Ledamöterna har fått betygsätta hur väl ett antal påståenden stämmer med deras uppfattning men har även uppmanats att lämna kommentarer till sina svar. Resultatet av svaren har sammanställts och redovisats för styrelsen och valberedningen.

ERSÄTTNINGsutskott

Ersättningsutskottet har, i förhållande till styrelsen, en beredande funktion i frågor om ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget samt tillse att revisorn senast tre veckor före årsstämman lämnar skriftligt yttrande till styrelsen om huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som gällt sedan föregående årsstämma har följts. Ersättningsutskottet, som består av Bo Forsén (utskottets ordförande) och Anders Pettersson höll ett sammanträde i februari 2017.

REVISIONSUTSKOTT

Revisionsutskottet ska övervaka bolagets finansiella rapportering, vilket bland annat innebär att övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. I arbetet ingår att behandla redovisningsfrågor och finansiella rapporter som bolaget lämnar. Revisionsutskottet ska även årligen utföra den utvärdering av behovet av en internrevision som det åligger styrelsen att göra, granska rutiner för redovisning och finansiell kontroll samt granska de externa revisorernas arbete, deras kvalifikationer och oberoende. Revisionsutskottet ska träffa revisorn minst en gång per år för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning. Revisionsutskottet, som består av Henrik Bonde (utskottets ordförande), Lennart Sten och Isabelle Wikner höll sammanträde i augusti respektive oktober 2017. Samtliga ledamöter närvarade vid båda sammanträdena.

VALBEREDNING

Valberedningens sammansättning bestäms av bolagsstämman och ska vara representativ för ägarna i bolaget. Vid årsstämman 2017 beslutades valberedningens sammansättning på så sätt att stämman beslutade hur valberedningen skulle utses efter att ägarförhållandena per den 31 augusti 2017 var kända. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämman om val av stämмоordförande, ordförande i styrelsen och övriga ledamöter i styrelsen. Valberedningen ska också lämna förslag till styrelsearvoden, eventuell ersättning för utskottsarbete, revisorer och revisorsarvoden samt principer för valberedning. Valberedningen ska följa Koden. Valberedningen inför årsstämman 2018 består av Greg Dingizian och Anders Pettersson på egna mandat, Gillis Cullin på Östersjöstiftelsens mandat samt John Hopkins på Fogelvik Holding AB:s mandat. Därutöver ingår styrelsens ordförande Bo Forsén som sammankallande. Valberedningen har utsett Gillis Cullin till ordförande för valberedningen.

Valberedningen föreslår årsstämman 24 april nuvarande VD Peter Strand till ny styrelseordförande efter Bo Forsén, som av åldersskäl avböjt omval, samt omval av övriga ledamöter.

Valberedningens sammansättning avviker från punkt 2.4 i Koden, som anger att styrelseledamöter inte ska utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Förklaringen till avvikelserna från Koden är att de två personer som direkt och genom närstående är bolagets röstmässigt största ägare även ingår i styrelsen och att även styrelsens ordförande ingått i valberedningen. Inför årsstämman 2018 kommer valberedningen föreslå att styrelsens ordförande inte ska ingå som ledamot utan endast vara adjungerad till valberedningen.

MÅNGFALDSPOLICY

Bolaget tillämpar som mångfaldspolicy regel 4.1 i Koden i fråga om styrelsen. Målet med policyn är att Victoria Parks styrelse ska ha en ändamålsenlig sammansättning som är präglad av mångsidighet och bredd vad gäller kompetens, erfarenhet, bakgrund och jämn könsfördelning.

Under 2017 tillämpades mångfaldspolicyn i samband med att valberedningens tog fram förslag till årsstämman 2017 om val av styrelse. Valberedningen bedömde att den styrelse som verkat under räkenskapsåret 2016 var väl fungerande. Styrelsen hade under 2016 enligt valberedningen en ändamålsenlig sammansättning för att möta de behov bolaget har, med hänsyn till dess verksamhet, strategiska inriktning och styrning och flera ledamöter har erfarenhet inom för bolaget strategiskt viktiga områden. Sedan årsstämman 2016 har styrelsen bestått av tre kvinnor och fem män, vilket är i linje med det förslag om jämn könsfördelning i bolagsstyrelser som regeringen lade fram hösten 2016.

Resultatet av tillämpningen av mångfaldspolicyn under 2017 är det förslag till styrelse som valberedningen lämnade, innebärande omval av samtliga styrelseledamöter.

KONCERNEN

Bolagsstrukturen i Victoria Park består av moderbolaget Victoria Park AB samt 56 dotterbolag. All verksamhet sker i Sverige med fokus på förvaltningsverksamhet med 12 affärsenheter grupperade i regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

VD utses av, och är underordnad, styrelsen. VD:s viktigaste uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av bolaget i enlighet med de riktlinjer som styrelsen beslutar om. VD ska rapportera om Victoria Parks utveckling till styrelsen. Inför styrelsemöten ska VD upprätta dagordning enligt en fast agenda samt tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna. Utöver uppdraget som VD i Victoria Park har VD:n inga väsentliga uppdrag. Utöver VD ingår tre

personer i ledningsgruppen, CSR- och HR-chef, CFO, samt fastighetschef, tillika vice VD. Ledningsgruppen presenteras på sidan 59 samt på www.victoriapark.se.

ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Ledande befattningshavare är för närvarande befattningarna VD, CSR- och HR-chef, CFO samt fastighetschef. De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har till syfte att främja engagemanget i bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna. Arvodet till styrelsens ledamöter, arvode för utskottsarbete och revisorns arvode föreslås av valberedningen och beslutas av årsstämman. För ytterligare information se not 9 och 11.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDNINGEN

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen ska bestå av fast lön, pension och övriga förmåner och kan därutöver bestå av rörlig lön. Den fasta lönen ska beakta den enskildes kompetens, prestation, ansvarsområden och erfarenhet och omprövas årligen. Eventuell rörlig ersättning ska alltid vara i förväg begränsad till ett maximalt belopp som för en ettårsperiod inte ska överstiga 50 procent av befattningshavarens fasta lön under ett år och vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier med syftet att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. Den rörliga lönen ska baseras på individuella mål som fastställs av styrelsen såvitt avser VD och av VD såvitt avser övriga ledande befattningshavare. Sådana mål kan exempelvis vara kopplade till resultat, omsättning, kassaflöde och/eller utfallet i det egna ansvarsområdet.

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda lösningar. Avgångsvederlag för en befattningshavare ska kunna utgå med ett belopp motsvarande högst befattningshavarens fasta lön under 12 månader. Summan av den fasta lönen under uppsägningstid och avgångsvederlag ska inte överstiga ett belopp motsvarande befattningshavarens fasta lön för 18 månader. Befattningshavare som upprätthåller post som ledamot eller suppleant i koncernbolags styrelse ska inte erhålla särskild styrelseersättning för detta.

Styrelsen får frågå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Bolaget hade under 2017 två incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner som beslutades 2015 respektive 2017 och förföll i november 2017 respektive förfaller i juni 2020, se not 9. VD har, vid uppsägning från bolagets sida, rätt till avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. Utöver dessa och åtaganden att betala löpande ersättning såsom lön, pension och andra förmåner finns inga tidigare beslutade ersättningar till någon ledande befattningshavare som inte har förfallit till betalning. Ingen ledande befattningshavare utöver VD har rätt till avgångsvederlag vid anställnings upphörande.

STYRELSEARVODE

Bolagsstämman beslutar om ersättningen till styrelsens ledamöter, efter lämnat förslag från valberedningen. Ersättningen till styrelsen ska motsvara styrelsens ansvar, den expertis som krävs, tidsåtgång samt komplexiteten av bolagets verksamhet. Ersättningen till styrelsen framgår av not 9.

REVISION

Vid årsstämman 2017 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor för bolaget med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor. Arvode till revisorn framgår av not 11. I revisorns uppdrag ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, granska ersättningar till ledande befattningshavare samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport. Granskningarna utförs i enlighet med god revisionssed i Sverige och sammanställs i revisionsberättelser och rapporter som årligen behandlas av styrelsen och, såvitt avser revisionsberättelsen, av årsstämman. I avrapporteringen till styrelsen framgår huruvida Victoria Parks organisation är utformad så att bokföring, finansiell förvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Victoria Park har en tillfredställande intern kontroll. Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Med finansiell rapportering avses delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Victoria Parks system för intern kontroll syftar till att säkerställa att uppnå bolagets mål inom följande områden:

- » att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten,
- » att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering, samt
- » att bolaget efterlever tillämpliga lagar och förordningar.

Victoria Parks interna kontroll följer ett etablerat ramverk, som består av fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

KONTROLLMILJÖ

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. Bolagets kontrollmiljö består av en samverkan mellan ledningen, styrelsen och revisorn samt ersättnings- och revisionsutskotten. I bolagets kontrollmiljö ingår organisationsstruktur, beslutsvägar, ansvar och befogenheter, vilka är klart definierade i styrdokument. Styrdokumentet arbetsordning för styrelsen (inkl. rapportinstruktion avseende den finansiella rapporteringen), VD-instruktion, finanspolicy, uppförandekod, informationspolicy samt IT- och säkerhetspolicy har fastställts av styrelsen. Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman. Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bland annat redovisningsinstruktioner, förvaltning och hyresadministration finns upprättade i

separata dokument, vilka utvärderas och utvecklas löpande av ledningen utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner. Dokumenten fungerar som stöd och vägledning i beslutsprocesserna för varje enskild medarbetare och omfattar beslutsvägar, ansvarsfördelning, tillvägagångssätt och befogenheter.

RISKBEDÖMNING

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorn. Fokus ligger på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i Victoria Parks resultat- och balansposter i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan reducera dessa risker. Riskhanteringen finns inbyggda i ovan nämnda styrdokument. Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker bolaget utsätts för hanteras enligt bolagets policy och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

KONTROLLAKTIVITETER

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen.

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljningar och analyser på koncern-, dotterbolags-, fastighets- respektive områdesnivå på resultat-, balans- och verifikationsnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad. Victoria Park har beprövade och ändamålsenliga IT-verktyg för uppföljning och finansiell kontroll. Inom ramen för den ordinarie revisionen utvärderas de kontroller som revisorn bedömer kunna förlita sig på. Eventuella noteringar efter denna granskning rapporteras till både ledningen och styrelsen. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut. Revisionsutskottet och styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljningen av ledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom återkommande översyn av bolagets styrdokument. Bland externa kontrollaktiviteter kan nämnas att bolagets kvartalsvisa värdering av förvaltningsfastigheter, som sker till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3, utförs av såväl externa värderingsinstitut som interna värderingsmodeller. Samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Victoria Park har fastställt hur information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen ska ske på ett effektivt och korrekt sätt. Den framtagna informationspolicyen syftar till att främja riktigheten i koncernens kommunikation, såväl externt som internt, och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning. Aktuell informationspolicy görs tillgänglig och känd för berörd personal. Ledningens interna kommunikation utgörs främst av ledningsgruppens protokollförda möten. Kommunikationen i bolaget sker bland annat genom regelbundna internutbildningar samt möten med ansvariga för

respektive affärsenhet och övriga chefer. Relevant information, intern och extern, förmedlas löpande till berörda medarbetare.

Den interna informationen sker till stor del via kvartalsvisa nyhetsbrev på såväl övergripande som lokal nivå med syfte att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten utöver månadsrapportering på affärsenhetsnivå och bolagets finansiella rapportering. Bolagets gemensamma server fungerar som en lättillgänglig plattform att hämta aktuell information och dokumentation ifrån.

Arbetet med den externa informationsgivningen sker i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och tillämplig lagstiftning. Victoria Park lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per den 31 mars, per den 30 juni samt per den 30 september. Därutöver redovisar Victoria Park helårsbokslut per den 31 december i sin bokslutskommuniké samt offentliggör årsredovisning i god tid före årsstämman. Årsredovisningen för 2017 finns tillgänglig för distribution och på www.victoriapark.se. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på www.victoriapark.se.

UPPFÖLJNING

Victoria Park följer upp efterlevnaden av bolagets styrdokument och rutiner för intern kontroll. Finansiell uppföljning av samtliga affärsenheter och bolag samt koncernen sker kvartalsvis mot budget och prognos. Resultatet analyseras av såväl affärsenhet, avdelningarna för redovisning respektive business control samt resultatansvarig regionchef. Rapportering sker till ledning, styrelse och revisor. Revisionsutskottet förses återkommande med rapporter från ledningen avseende den interna kontrollen. Styrelsen uppdateras månatligen om bolagets resultat mot budget och mot senaste prognos samt om bolagets och koncernens aktuella likviditet och väsentliga händelser. Kvartalsvis erhåller styrelsen resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys och resultatprognos för innevarande år. Inför beslut om årsbokslut träffar styrelsen revisor utan att någon från ledningen är närvarande. Revisionsutskottet träffar revisorn regelbundet. Styrelsen utvärderar årligen både sitt eget och VD:s arbete.

SÄRSKILD BEDÖMNING AV BEHOVET AV INTERNREVISION

Styrelsen har gjort bedömningen att det, med hänsyn till bolagets storlek, den decentraliserade organisationen med olika resultatenheter tillsammans med controllerfunktion i moderbolaget och begränsat antal transaktioner, inte finns anledning att inrätta en formell internrevisionsavdelning. Styrelsen utvärderar, genom delegation till revisionsutskottet, dock årligen behovet av en sådan funktion. Victoria Park har en decentraliserad och transparent organisation. Ekonomiverksamheten med finansiering, redovisning, controlling och hyresadministration samt extern och, merparten av, den interna informationen sköts i huvudsak från huvudkontoret. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av affärsenheterna, bolagsledning och styrelse. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor två gånger per år och rapporteras till styrelsen. Utförlig information om Victoria Parks riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och riskhantering på sidorna 44-48.

STYRELSE



BO FORSÉN

Styrelsens ordförande sedan 2010 och ordförande av ersättningsutskott. Född 1948.

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

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

Aktieinnehav i bolaget: 1 081 330 A-aktier, 2 162 660 B-aktier och 4 000 Preferensaktier.

Beroende/oberoende:

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



GREG DINGIZIAN

Vice Styrelseordförande sedan 2013. Invald i styrelsen 2006 och 2012. Född 1960.

Huvudsaklig sysselsättning: Arbetande vice styrelseordförande Victoria Park AB.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Adma Förvaltnings AB och Cable Quick AB. Styrelseledamot i FC Rosengård, Doxa AB (publ) och Kollektiva AB.

Utbildning & erfarenhet: Ekonom. Tidigare VD i Victoria Park AB, Gotic AB, Meaning Green AB, Wilh. Sonesson AB och HSB Malmö ek. för., grundare av Victoria Park AB och Annhem Fastigheter AB.

Aktieinnehav i bolaget: 17 223 682 A-aktier och 8 776 318 B-aktier, varav 150 000 A-aktier och 300 000 B-aktier genom pensionsförsäkring.

Beroende/oberoende:

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



HENRIK BONDE

Styrelseledamot sedan 2014 och ordförande av revisionsutskott. Född 1972.

Huvudsaklig sysselsättning:

Placeringsdirektör vid Östersjöstiftelsen sedan 2009.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Iris Förvaltning AB, styrelseledamot i Aberdeen Residential Sweden AB, Bansvik Holding AB, ByggVesta AB, ByggVesta Development AB, ByggVesta Fastighetsförvaltning AB, Econordia AB, Gälöstiftelsen, Iris Group AB och Iris Sverige AB.

Utbildning & erfarenhet:

Civilekonom. Tidigare Finanschef och VD för Iriskoncernen 2002–2008.

Aktieinnehav i bolaget: 10 000 A-aktier och 20 000 B-aktier.

Beroende/oberoende:

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



PIA KINHULT

Styrelseledamot sedan 2015. Född 1959.

Huvudsaklig sysselsättning: Strategisk rådgivare inom forskningsanläggningen European Spallation Source, ESS.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Temaki Konsult AB och Vice ordförande i Öresundsinstitutet.

Utbildning & erfarenhet: Universitetsstudier i svenska och statsvetenskap samt en BSc. i hälsoekonomi. Tidigare regionråd och ordförande i regionstyrelsen i Region Skåne samt styrelseledamot i Sveriges kommuner och landsting.

Aktieinnehav i bolaget: 1 000 A-aktier.

Beroende/oberoende:

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



SOFIA LJUNGDAHL

Styrelseledamot, invald av årsstämman 2016. Född 1969.

Huvudsaklig sysselsättning: Affärschef i Besqab AB (publ).

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Bofrämjandet.

Utbildning & erfarenhet: Civilingenjör. Tidigare projektutvecklingschef vid Rikshem AB, VD för Peab Bostad AB och ledande befattningar inom JM-koncernen.

Aktieinnehav i bolaget: -

Beroende/oberoende:

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



ANDERS PETTERSSON

Styrelseledamot sedan 2009 och ledamot i ersättningsutskott. Född 1959.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelsearbete.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Alite International AB och Brink BV.

Styrelseledamot i Hempel A/S, ZetaDisplay AB och Pure Power Technologies Inc.

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

Aktieinnehav i bolaget: 6 891 532 A-aktier och 6 055 028 B-aktier.

Beroende/oberoende:

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

REVISOR



LENNART STEN

Styrelseledamot sedan 2014 och ledamot i revisionsutskott. Född 1959.

Huvudsaklig sysselsättning: VD för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsägarna Sverige AB samt i koncernen helägda dotterbolag. Styrelseledamot i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, CLS Holdings plc, Interogo Holding AG, Bonnier Fastigheter AB, Elivågor AB, RW Bostad AB, LS Långsiktigt Studentboende AB.

Utbildning & erfarenhet: Jur. kand. Tidigare ledande befattningar inom GE Capital Real Estate och GE Real Estate i Europa, Norden och Sverige sedan 2004.

Aktieinnehav i bolaget: 1 563 401 A-aktier och 2 513 249 B-aktier.

Beroende/oberoende:

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



ISABELLE WIKNER

Styrelseledamot sedan 2015 och ledamot i revisionsutskott. Född 1974.

Huvudsaklig sysselsättning: VD för Fogelvik Holding AB och Fogelvik Estate AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Tjustbygdens Sparbank Bankaktiebolag. Utbildning & erfarenhet: Teknikagronom och licentiatexamen från Statens Lantbruks Universitet. Omfattande erfarenhet från fastighetsförvaltning.

Aktieinnehav i bolaget: 4 116 426 A-aktier, 10 231 352 B-aktier och 91 187 Preferensaktier.

Beroende/oberoende:

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



ÖHRLINGS

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

Huvudansvarig:

Mats Åkerlund, född 1971

Auktoriserad revisor i Victoria Park sedan 2015.

Mats Åkerlund är medlem i FAR.

Revisorn nås via adress:

PwC, Anna Lindhs Plats 4, 203 11 Malmö

LEDNING



PETER STRAND

VD, Född 1971. Anställd sedan 2013. Föreslås till styrelseordförande för beslut årsstämman den 24 april.

Utbildning och erfarenhet:

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

Aktieinnehav i bolaget:

3 082 400 A-aktier,
3 774 800 B-aktier,
4 000 Preferensaktier och
620 000 Teckningsoptioner.



PER EKELEND

Fastighetschef och vice VD. Född 1971. Anställd sedan 2013. Tillträder som VD den 25 april 2018.

Utbildning och erfarenhet:

Byggnadsingenjör. Tidigare ledande befattningar i bygg- och fastighetsbranschen.

Aktieinnehav i bolaget:

713 529 A-aktier och
384 998 B-aktier.



TOMMY ÅSTRAND

CFO, tillika vice VD från den 25 april 2018. Född 1968. Anställd januari 2017.

Utbildning och erfarenhet:

Civilekonom. Tidigare CFO Sysav AB, Tribona AB, E.ON Värme AB.

Aktieinnehav i bolaget:

45 000 B-aktier och
620 000 Teckningsoptioner.



LISELOTT WENNERSTRÖM

CSR- och HR-chef, Född 1970. Anställd sedan augusti 2017.

Utbildning och erfarenhet:

Fil kand Human Resource. Tidigare Operations & HR Director Viktåktarna, Head of HR Development Pågen AB, VD SpecialPartner AB.

Aktieinnehav i bolaget:

6 000 B-aktier och
310 000 Teckningsoptioner.

Aktieinnehav i Victoria Park avser eget och/eller närståendes innehav per 31 december 2017.

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2017	2016
Intäkter	6	1 062	832
Fastighetskostnader	6, 7, 8	-492	-413
Driftsnetto		570	419
Administrationskostnader	8, 9, 10, 11	-66	-63
Resultat före finansnetto		504	356
Finansiella intäkter	13		1
Finansiella kostnader	13	-176	-136
Förvaltningsresultat		328	220
Värdeförändringar fastigheter	12	2 016	1 287
Värdeförändringar derivat	14	1	-41
Andel av resultat efter skatt från intresseföretag		17	
Resultat före skatt		2 362	1 467
Skattekostnad	15	-522	-285
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet		1 840	1 182
Resultat från avvecklad verksamhet		61	35
Årets resultat		1 901	1 217
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 901	1 217
Innehav utan bestämmande inflytande			
Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (kr per aktie)			
Resultat per aktie före utspädning	16	7,83	5,22
Resultat per aktie efter utspädning	16	7,83	5,20

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2017	2016
Årets resultat		1 901	1 217
Övrigt totalresultat:			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen			
Summa totalresultat för året		1 901	1 217
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 901	1 217
Innehav utan bestämmande inflytande			

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	17	3	5
Finansiella anläggningstillgångar	12	90	
Förvaltningsfastigheter	12	15 440	12 301
Summa anläggningstillgångar		15 533	12 305
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kund- och hyresfordringar	18, 19	2	7
Övriga fordringar	18, 20	22	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18, 21	11	12
Kassa och bank		765	401
Summa omsättningstillgångar		799	431
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas till försäljning	18		83
SUMMA TILLGÅNGAR		16 333	12 819
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	27	27
Övrigt tillskjutet kapital		1 304	1 264
Balanserad vinst		4 849	3 040
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		6 180	4 331
<i>Långfristiga skulder</i>			
Upplåning	14, 18	7 867	7 046
Uppskjutna skatteskulder	15	1 281	758
Derivatinstrument	14, 18	24	34
Summa långfristiga skulder		9 172	7 838
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	18	110	92
Aktuella skatteskulder	15	7	0
Upplåning	14, 18	706	306
Övriga skulder	18, 20	19	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18, 21	139	154
Summa kortfristiga skulder		981	567
Skulder i avyttringsgrupp som innehas till försäljning	18		84
SUMMA SKULDER		10 153	8 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 333	12 819
Ställda säkerheter	22	7 664	6 521
Eventualförpliktelser	22		

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital ¹
Ingående balans per 1 januari 2016	25	911	1 890	2 826
Årets resultat			1 217	1 217
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	1 217	1 217
Nyemission	2	362		364
Transaktionskostnader i samband med nyemission		-9		-9
Utdelning till preferensaktieägare			-21	-21
Utdelning till stamaktieägare			-45	-45
Summa transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	2	353	-66	289
Utgående balans per 31 december 2016	27	1 264	3 040	4 331
Ingående balans per 1 januari 2017	27	1 264	3 040	4 331
Årets resultat			1 901	1 901
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	1 901	1 901
Nyemission	0	37		38
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner		2		2
Utdelning till preferensaktieägare			-21	-21
Utdelning till stamaktieägare			-72	-72
Summa transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	0	40	-93	-53
Utgående balans per 31 december 2017	27	1 304	4 849	6 180

1. Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2017	2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Driftsnetto		571	419
Administrationskostnader		-68	-63
Erhållen/erlagd ränta		-166	-128
Betald skatt		1	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	4	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		342	230
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		0	-7
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)		27	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten		369	267
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av fastigheter		-287	-1 871
Försäljning av fastigheter			156
Investeringar i befintliga fastigheter		-612	-509
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning		-38	-60
Försäljning av avyttrad verksamhet		88	36
Köpt kassa			10
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-1
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-73	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-922	-2 239
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Likvid från emission av aktier			364
Nyemission i samband med förfall av optionsprogram		38	
Transaktionskostnader i samband med emission		-4	-5
Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram		2	
Upptagna lån		1 582	3 334
Amortering av lån		-608	-1 832
Utdelning till preferens- och stamaktieägare		-93	-66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		917	1 795
Förändring av likvida medel		364	-177
Likvida medel vid årets början		401	577
Likvida medel vid årets slut		765	401

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	24	22	22
Kostnader	7, 8, 9, 10, 11, 24	-5	-4
Bruttoresultat		17	18
Administrationskostnader	8, 9, 10, 11, 24	-47	-43
Rörelseresultat		-31	-25
Finansiella intäkter	13	37	143
Finansiella kostnader	13	-80	-92
Finansnetto		-43	51
Resultat före skatt		-74	27
Erhållna koncernbidrag			63
Lämnade koncernbidrag		-371	
Inkomstskatt	15	95	33
Årets resultat		-349	123

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2017	2016
Årets resultat		-349	123
Övrigt totalresultat:			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen			
Summa totalresultat för året		-349	123

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Exploateringsfastigheter			2
Inventarier	17	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterföretag	25	315	315
Fordringar hos koncernföretag		2 502	2 034
Uppskjuten skattefordran		126	30
Summa anläggningstillgångar		2 943	2 383
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Korfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	1	1
Fordringar hos koncernföretag		275	104
Övriga fordringar	20	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2	2
Summa kortfristiga fordringar		282	110
Likvida medel			
Kassa och bank		749	313
Summa omsättningstillgångar		1 031	423
SUMMA TILLGÅNGAR		3 974	2 806
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	27	27
Överkursfond		1 298	1 261
Ansamlad förlust		-124	-154
Årets resultat		-349	123
Summa eget kapital		852	1 256
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	592	987
Derivat	14	12	17
Långfristiga skulder till koncernföretag		1 676	500
Summa långfristiga skulder		2 281	1 504
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3	8
Kortfristig räntebärande skuld	14	400	
Skulder till koncernföretag		416	14
Övriga skulder	20	10	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	13	11
Summa kortfristiga skulder		841	46
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 974	2 806
Ställda säkerheter	22		
Eventualförpliktelser	22	8 587	6 290

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2016	25	908	-89	844
Årets resultat			123	123
Nyemission	2	362		364
Transaktionskostnader i samband med nyemission		-9		-9
Utdelning till preferensaktieägare			-21	-21
Utdelning till stamaktieägare			-45	-45
Utgående balans per 31 december 2016	27	1 261	-31	1 256
Ingående balans per 1 januari 2017	27	1 261	-31	1 256
Årets resultat			-349	-349
Nyemission	0	37		38
Transaktionskostnader i samband med nyemission				0
Utdelning till preferensaktieägare			-21	-21
Utdelning till stamaktieägare			-72	-72
Utgående balans per 31 december 2017	27	1 298	-472	852

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2017	2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		-31	-25
Erhållen/erlagd ränta		-43	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-73	-57
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar		1	2
Rörelseskulder		-2	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-74	-23
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Förvärv aktier i dotterbolag			-11
Försäljning av aktier i dotterbolag			81
Försäljning aktier i dotterbolag			-1 166
Förändring utlåning koncernbolag		574	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		574	-1 096
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Likvid från emission av stamaktier		38	364
Transaktionskostnader i samband med emission		-4	-5
Upptagna lån			600
Utdelning till preferensaktieägare		-21	-21
Utdelning till stamaktieägare		-72	-45
Kostnader i samband med finansiella transaktioner		-5	-11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-64	882
Förändring likvida medel		436	-237
Likvida medel vid årets början		313	550
Likvida medel vid årets slut		749	313

NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Victoria Park AB (publ) är en fastighetskoncern med fokus på bostäder i tillväxtorter i Sverige. Med ett hållbart förädlingsarbete och socialt ansvarstagande för ett attraktivare boende skapar Victoria Park värden för boende, medarbetare, aktieägare, samhället och andra intressenter.

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgår till 1 062 000 kvm, fördelat på över 13 000 lägenheter, till ett marknadsvärde om 15,4 Mdkr.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Stora Varvsgatan 13 A, Malmö, och adressen till bolagets hemsida är www.victoriapark.se.

Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, under tre olika aktieslag: VICP A, VICP B samt VICP PREF.

Styrelsen har den 20 mars 2018 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i miljoner kronor (Mkr) och avser perioden 1 januari - 31 december 2017 för resultaträknings- och kassaflödesrelaterade poster respektive 31 december 2017 för balansräkningsrelaterade poster.

NOT 2 SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Victoria Park AB-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges de i separat avsnitt i denna not.

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

ÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPLYSNINGAR

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017:

- Redovisning av uppskjuten skatt hänförligt till underskottsavdrag – Tillägg till IAS 12, och
- Disclosure Initiative: Tillägg till IAS 7.
- Årliga förbättringar 2014-2016: Tillägg till IFRS 12

Tillämpningen av dessa förändringar har inte haft någon inverkan på några redovisade belopp föregående räkenskapsår. Merparten av förändringarna kommer inte heller att ha någon inverkan på innevarande eller kommande perioder.

Förändringarna i IAS 7 kräver att upplysningar lämnas om ändringar i skulder från finansieringsverksamheten, se not 14.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen:

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2017 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningarna väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

IFRS 9 ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna ansats i vissa avseenden. Det kommer att finnas tre värderingskategorier för finansiella tillgångar, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen.

Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Investeringar i skuldinstrument värderas till upplupet anskaffningsvärde om: a) syftet med innehavet är att erhålla kontraktuella kassaflöden och b) de kontraktuella kassaflödena endast består av ränta och amorteringar. Alla andra skuld- och eget kapitalinstrument, inklusive investeringar i komplexa instrument, ska redovisas till verkligt värde.

Alla verkligt värdeförändringar av finansiella tillgångar redovisas över resultaträkningen, med undantag för investeringar i eget kapitalinstrument som inte innehåller för handel, för vilka det finns ett alternativ att redovisa verkligt värdeförändringar i övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen kommer då att ske vid avyttring av instrumentet.

För finansiella skulder värderade till verkligt värde ska företag redovisa den del av värdeförändringen som beror på förändringar i den egna kreditrisken i övrigt totalresultat.

De nya säkringsredovisningsreglerna i IFRS 9 ger företagen bättre möjlighet att spegla dess tillämpade riskhanteringsstrategier. Generellt sett kommer det bli lättare att kvalificera för säkringsredovisning. Den nya standarden utökar upplysningskraven och inför vissa förändringar i presentationen.

IFRS 9 inför också en ny modell för beräkning av kreditförlustreserv som utgår från förväntade kreditförluster. Den nya modellen för nedskrivningar innehåller en trestegsmodell som utgår från förändringar i kreditkvaliteten på de finansiella tillgångarna. De olika stegen styr hur ett företag värderar och redovisar nedskrivningar och hur de ska tillämpa den effektiva räntemetoden. För finansiella tillgångar utan

väsentlig finansieringskomponent, exempelvis vanliga kundfordringar och leasingfordringar, finns förenklingsregler som innebär att företaget kan redovisa en reserv för hela fordringens löptid direkt och därmed inte behöver fänga upp när en väsentlig försämring av kreditvärdigheten har inträffat.

Koncernen har idag ingen säkringsredovisning eller väsentliga räntebärande tillgångar varför dessa ändringar bedöms få en begränsad effekt. Koncernen har endast kundfordringar och den bedömning av reserveringsbehov som görs idag bedöms i allt väsentligt överensstämma med de kommande reglerna om reservering för kreditförluster.

IFRS 15 är den nya standarden för intäktsredovisning. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt alla därtill hörande tolkningsuttalanden (IFRIC och SIC).

En intäkt redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänster, en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen.

Grundprincipen i IFRS 15 är att ett företag redovisar en intäkt på det sätt som bäst speglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden. Denna redovisning sker med hjälp av en femstegsmodell;

- Steg 1: identifiera kontraktet med kunden
- Steg 2: identifiera de olika prestationsåtagandena i kontraktet
- Steg 3: fastställa transaktionspriset
- Steg 4: fördela transaktionspriset på prestationsåtaganden
- Steg 5: redovisa en intäkt när ett prestationsåtagande uppfylls

De största förändringarna jämfört med dagens regler är:

- Distinkta varor eller tjänster i integrerade kontrakt måste redovisas som separata åtaganden och eventuella rabatter ska som huvudregel fördelas till de separata åtagandena.
- Om transaktionspriset innehåller rörliga ersättningar (t ex prestationsbonusar, rabatter, royalties, etc.) kan intäkter redovisas tidigare än under nuvarande regler. De ska uppskattas och inkluderas i transaktionspriset till den grad de med stor sannolikhet inte kommer att behöva återföras.
- Tidpunkten då intäkten ska redovisas kan skifta: vissa intäkter som idag redovisas när ett kontrakt är slutfört kan behöva redovisas fördelat över kontraktstiden eller tvärt om.
- Det finns nya specifika regler för bland annat licenser, garantier, förskottsbetalningar som inte återbetalas och konsignationsavtal.
- Standarden medför även ökade upplysningskrav.

Förändringarna i redovisningen kan i sin tur påverka koncernens affärssystem, processer och kontroller, kompensation och bonusar, avtal, skatteplanering och kommunikationen med investerare.

Ett företag kan välja mellan ”full retroaktivitet” eller framåtriktad tillämpning med ytterligare upplysningar.

Koncernens intäkter tas idag i allt väsentligt vid en tidpunkt som överensstämmer med de kommande kraven.

Följande angivna standarder och eventuella andra IFRS och IFRIC tolkningar som kommer införas 1 januari 2018 eller senare bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning:

- Ändring av IFRS 2: Klassificering och värdering av Aktierelaterade ersättningar
- IFRS 16 Leasing
- Årliga förbättringar 2014-2016 cycle
- Överföring av förvaltningsfastigheter – ändring av IAS 40
- IFRIC 22 Foreign currency transactions and advance consideration

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

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

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

Förvärv kan också klassificeras som tillgångsförvärv, och bedömning om huruvida ett förvärv anses vara rörelse- eller tillgångsförvärv görs vid varje enskilt förvärv. För att klassificera förvärvet som tillgångsförvärv är syftet främst att förvärva ett bolags fastigheter, där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration saknas eller är av underordnad betydelse för förvärvet. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att det är tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Istället minskar eventuell rabatt fastighetens anskaffningsvärde.

Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mot koncernföretag elimineras.

INTRESSEBOLAG

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag och joint ventures initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag och joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från intresseföretag och joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde.

När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag eller joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta intresseföretag eller joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta intresseföretag eller joint venture), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar å intresseföretagets eller joint ventures vägnar.

Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och joint ventures elimineras till omfattningen av koncernens innehav i intresseföretag och joint ventures. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs. Redovisningsprinciperna för intresseföretag och joint ventures har justeras om nödvändigt för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

SEGMENTRAPPORTERING

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

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

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Koncernen har utestående personaloptioner, som regleras med egetkapitalinstrument. För detaljerade beskrivningar av programmen hänvisas till Not 9. Personaloptionerna har sålts till marknadsmässigt värde, varför ingen kostnad har påverkat resultaträkningen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier

Inventarier har upptagits till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell nedskrivning. Avskrivningarna enligt plan sker linjärt och baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda nyttjandeperiod. Inventarier, datorer och fordon har en avskrivningsperiod om fem år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Även fastigheter under uppförande, exploateringsfastigheter, hänförs till denna kategori. Vid förvärv där avsikten är att förvärva ett bolags fastigheter och bolagets eventuella organisation är av underordnad betydelse betraktas det som ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilken inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt eventuellt avdragen rabatt för uppskjuten skatt. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkligt värde baseras på värdering för varje enskild fastighet. För att säkerställa värderingen inhämtas, minst en gång per år, externa värderingar från anlitade värderare. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter redovisas som orealiserade värdeförändringar i rapport över totalresultatet. Värderingarna fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3.

Försäljningar och inköp av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren. Från 2015 redovisar koncernen försäljningar och inköp av förvaltningsfastigheter per tillträdesdagen och inte kontraktsdagen som gjorts tidigare år. Vinst eller förlust i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändringar fastigheter och beräknas som skillnaden mellan erhållet vederlag för den försälda förvaltningsfastigheten med avdrag för till avyttringen direkt hänförliga utgifter och det redovisade värdet på förvaltningsfastigheten.

Tillkommande utgifter kopplade till förvaltningsfastigheter läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma före-

taget tillhanda, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Kundfordringar och hyresfordringar

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Derivatinstrument

Koncernens derivatinstrument utgörs av räntetak, räntegolv och ränteswap. Dessa är upptagna för att täcka risker för ränteförändringar under befintliga krediters löptid. Derivatet redovisas till verkligt värde, och förändringen redovisas i resultaträkningen. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner redovisas också som eget kapital. Koncernen har utgivit 1 032 047 preferensaktier med årlig utdelning om 20 kr per aktie. Utdelning beslutas årligen av ordinarie årsstämma.

LEVERANTÖRSSKULDER

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

UPPLÅNING

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

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

LÅNEUTGIFTER

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

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner för ersättningar efter avslutad anställning. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Det förmånsbestämda åtagandet tryggs genom en försäkring i Alecta. Denna redovisas dock som en avgiftsbestämd plan i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering mot bakgrund av att information som gör det möjligt att redovisa planen som förmånsbestämd ej finns tillgänglig. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 procent (153).

AVSÄTTNINGAR

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

diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

INTÄKTSREDOVISNING

Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter för serviceverksamheten redovisas när beloppet kan mätas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget. Intäkter från projektutveckling redovisas vid byggnationens färdigställande.

RESULTAT PER AKTIE

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

LEASING

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

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

UTDELNINGAR

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

Utdelning till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kr med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr. Avstämningsdagar för utdelning är, förutsatt att bolagsstämman beslutar om utdelning, sista vardagen i mars, juni, september och december.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras jämfört med redovisning enligt IFRS. Följande skillnader finns mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper: Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Moderbolaget redovisar aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets akutgrupp dvs. de redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas från 2013 som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR 2. Moderbolaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

FINANSIELLA RISKFAKTORER

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. De finansiella riskerna avser bland annat påverkan av förändrade räntekostnader för de lån som löper med rörlig ränta, risken i att bolaget inte har tillgång till önskad finansiering för kommande projekt samt att bolaget på kort sikt inte har likviditet att täcka de betalningsåtaganden som finns. Riskhanteringen sköts av ekonomifunktionen enligt en skriftlig finanspolicy som fastställts av styrelsen.

MARKNADSRISK

Ränterisk

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för koncernen. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande kan föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade räntekostnader. De negativa marknadsräntorna fortsatte under 2017, vilket till viss del hade en positiv påverkan på bolagets räntekostnader då vissa krediter använder Stibor3M som bas. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka.

Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet, vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan. På kort sikt säkrar Victoria Park sig delvis mot fluktuationer i räntan genom räntesäkringar i form av ränteswappar, räntetak, och räntegolv men på längre sikt får förändringarna i räntan påverka på bolagets resultat och kassaflöde.

Koncernen utvärderar löpande sin exponering för ränterisk. Enligt Victoria Parks finanspolicy är målsättningen med ränteriskhanteringen att uppnå önskad stabilitet i Victoria Parks samlade kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, Victoria Parks förmåga att klara perioder med höga räntor och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Vid valet av strategi ska det dock säkerställas att möjliga marknadsvärdesförändringar på de räntesäkringar som krävs för att uppnå föreslagna strategi inte riskerar att ge oacceptabla effekter på det egna kapitalet.

Värdeförändringar fastigheter

Victoria Park redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Värderingen kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen – verkligt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Såväl företagsspecifika försämringer, såsom ökade vakansgrader, ökade eller oförutsedda underhålls- och investeringsbehov och lägre hyresnivåer, som marknadsspecifika försämringer, såsom högre direktavkastningskrav och kalkylräntor, kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar med en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat. Till följd av att koncernen tillämpar IFRS slår även orealiserade värdeförändringar igenom på koncernens resultat.

Victoria Park har ofta förvärvat bostadsfastigheter med låg vakansgrad. I Victoria Parks affärsidé ligger att främst förvärva fastigheter i tillväxtstäder där efterfrågan på bostäder över tid har varit och väntas

förbli hög. Victoria Park har god kompetens inom fastighets- och projektutveckling. Genom Victoria Parks förvaltningsmodell genomförs standardförbättrande investeringar i samband med omflyttning. Dessutom arbetar Victoria Park med en social dimension där de boende engageras i att skapa trygga och attraktiva bostadsområden. Bolagets förvaltningsmodell medför en förädling av fastigheterna och ett förväntat ökat marknadsvärde.

Victoria Park genomför i samband med kvartalsrapporterna en intern värdering av fastigheterna. I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna anlitar Victoria Park oberoende värderingsinstitut för extern värdering av hela fastighetsbeståndet minst en gång per år. Under verksamhetsåret 2017 externvärderades hela fastighetsbeståndet två gånger av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi, senast i samband med årsskiftet. Detta är ett sätt för att säkerställa korrekta marknadsvärden enligt IFRS 13. Som en del i kvalitetsarbetet görs också löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser.

Kreditrisk

Victoria Park är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att kunder inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt både direkt och indirekt till följd av lägre fastighetsvärden. Förutom hyresgästernas betalningsförmåga kan hyresintäkterna påverkas av andra faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad och möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten av nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Förändringen av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåerna sjunker.

Victoria Park bedömer att risken för förlorade hyresintäkter är liten då vakansgraden i bolagets fastighetsbestånd är mycket låg. Det beror bland annat på brist på bostäder i storstadsregionerna där Victoria Park är verksamt.

Victoria Parks uthyrningspolicy tillsammans med bolagets förvaltningsmodell, som medför en förädling av fastigheterna och bostadsområdet, begränsar risken för sjunkande hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad. Förvaltningsmodellen tillsammans med Victoria Parks uthyrningskrav, om bland annat fast inkomst, inga betalningsanmärkningar och goda referenser från tidigare hyresvärd, attraherar nya kundgrupper med högre betalningsförmåga. Victoria Park arbetar inte med bostadskö, vilket innebär en snabbare uthyrningsprocess samt begränsar risken ytterligare för ökad vakansgrad.

För att minimera risken för uteblivna hyresbetalningar arbetar koncernen enligt en strikt policy avseende inkassohantering, betalningsanstånd och avbetalningsplaner.

LIKVIDITETSRISK

Finansiering

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och den löpande verksamheten.

Bolagets investeringar finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Bolagets löpande verksamhet finansieras normalt av kassaflödet men om utvecklingen avviker från bolagets förväntningar kan finansiering genom lån komma att behövas för exempelvis underhåll. Finansiering via lån innebär att Victoria Park är exponerat för finansieringsrisk.

Om bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital på för bolaget acceptabla villkor skulle detta kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Långgivare har pant i fastigheter, aktier och internreverser som säkerhet. I koncernens låneavtal förekommer särskilda åtaganden, exempelvis avseende belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. För det fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Om bolaget tvingas skaffa ytterligare finansiering, till exempel på grund av krav på förtida återbetalning eller extraamortering, eller om kreditgivare kräver ändrade villkor, kan det påverka koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Det noteras att Victoria Park, vid bokslutsdatum, uppfyllde samtliga villkor i koncernens låneavtal.

Därutöver kan politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade finansieringsmöjligheter.

För att begränsa finansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

- » En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig.
- » Maximalt 30 procent av skulden får förfalla inom en enskild 12 månaders period.
- » Antal långgivare gällande banklån bör minst uppgå till tre stycken där ingen enskild långgivare bör långsiktigt stå för mer än 50 procent av den totala utestående volymen banklån.
- » En jämn förfallostruktur på skulden ska eftersträvas.
- » Refinansiering ska påbörjas senast sex månader innan förfall.
- » Finansiering av förvärv ska vara på plats innan Victoria Park undertecknar förvärvet. Alternativt ska förvärvet vara villkorat av finansiering.

HANTERING AV KAPITAL

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

FINANSIELLA INSTRUMENT I NIVÅ 2

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig, medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde-värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I NIVÅ 3

Koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, varav samtliga ingår i nivå 3. Av not 12 framgår årets förändringar för dessa tillgångar.

NOT 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

En väsentlig post i bokslutet som påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastighetsbestånd till verkligt värde. Vid värdering av verkliga värden på förvaltningsfastigheter har externa värderingsmän verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som Victoria Parks förvaltningsfastigheter har. För ytterligare information om förvaltningsfastigheterna, se not 12.

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

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

Uppskjutna skattefordringar redovisas när det är sannolikt att de kan användas gentemot redovisade uppskjutna skatteskulder eller mot genererade överskott under kommande perioder. Koncernens uppskjutna skattefordran på skattemässiga underskott uppkommer till stor del i samband med skattemässiga avskrivningar och direktavdrag, som också genererar en uppskjuten skatteskuld. Då samtliga bolag inom koncernen finns inom landet, förekommer inga tidsbegränsningar för nyttjandet av underskotten.

NOT 5 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 174 621 870
Årets resultat	-349 002 457
Summa	825 619 413

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning 20 kr per preferensaktie	20 640 940
Utdelning 0,40 kr per stamaktie	97 149 725
Balanseras i ny räkning	707 828 748
Summa	825 619 413

NOT 6 SEGMENTINFORMATION

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

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

Verkställande direktören bedömer rörelsesegmenten utifrån driftsnetto. I detta mått ingår ej administrationskostnader, finansiella poster eller skatter, varför den övre tabellen nedan endast visar resultat per segment t.o.m. driftsnetto.

Under 2016 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.

DRIFTSNETTO FÖRDELAT PER SEGMENT

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2017	2016	2017	2016
	2017	2016	2017	2016	2017	2016				
Intäkter	476	406	184	162	393	253	10	11	1 062	832
Kostnader	-227	-207	-80	-73	-174	-121	-12	-12	-492	-413
Driftsnetto	249	198	104	89	219	132	-2	-1	570	419

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR FÖRDELAT PER SEGMENT

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31				
Förvaltningsfastigheter	7 693	5 588	2 632	2 068	5 115	4 644			15 440	12 301
Övriga materiella anläggningstillgångar		0		0	1	1	1	2	2	5
Summa materiella anläggningstillgångar	7 693	5 589	2 632	2 068	5 116	4 646	1	2	15 442	12 305

VÄSENTLIGA INTÄKTSPOSTER FÖRDELAT PER SEGMENT

Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter från segmentet Förvaltningsverksamhet.

NOT 7 DRIFTSKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Taxebundna kostnader	213	180		
Underhållskostnader	105	88		
Fastighetsskatt	19	15		
Kostnader för förvaltningspersonal	73	60		
Kostnader för serviceverksamheten	12	12		
Övriga kostnader	71	58		
Summa	492	413	0	0

NOT 8 LEASING

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

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

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASEGIVARE

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

Framtida minimiinsbetalningar avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Mkr	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Mindre än 3 månader	269	237
3 månader - 1 år	59	58
1 - 5 år	175	168
Mer än 5 år	107	82
Summa	610	544

NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	48	49	10	9
Män	115	99	15	8
Summa	162	148	25	17

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2017	2016
Kvinnor	3	3
Män	5	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2017	2016
Kvinnor	1	0
Män	3	3

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONER

Löner och andra ersättningar, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Styrelsen och verkställande direktören	5,3	5,0	5,3	5,0
Övriga anställda	61,9	57,9	15,5	11,3
Summa	67,2	62,9	20,7	16,3
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Styrelsen och verkställande direktören	3,4 (1,5)	3,4 (1,5)	3,4 (1,5)	3,4 (1,5)
Övriga anställda	18,4 (2,8)	18,0 (2,5)	6,0 (1,8)	5,9 (1,8)
Summa	21,8	21,5	9,4	9,3

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN, VD SAMT LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning utgår endast till externa styrelseledamöter. På årsstämman i april 2017 beslutades att ersättningen skulle uppgå till maximalt 1,1 Mkr (0,8), varav 0,3 Mkr (0,2) till styrelsens ordförande. Under året uppgick totalt resultatförda arvoden till 1,1 Mkr (0,8). För företagsledningen tillämpas marknadsmässig totalkompensation, som ska bestå av fast lön, pension och övriga förmåner och kan därutöver bestå av rörlig lön.

SPECIFIKATION AV LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2017-01-01 - 2017-12-31

Mkr	Grundlön/ arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	Totalt
Anders Petersson, ledamot	0,1				0,1
Bo Forsén, styrelsens ordförande	0,3				0,3
Greg Dingizian, ledamot	0,6			0,2	0,8
Henrik Bonde, ledamot	0,1				0,1
Isabelle Wikner, ledamot	0,1				0,1
Lennart Sten, ledamot	0,1				0,1
Peter Strand, verkställande direktör	3,7		0,1	1,3	5,1
Pia Kinhult, ledamot	0,1				0,1
Sofia Ljungdahl, ledamot	0,1				0,1
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)	3,4		0,2	0,9	4,5
Summa	8,7		0,3	2,4	11,4

2016-01-01 - 2016-12-31

Mkr	Grundlön/ arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	Totalt
Anders Petersson, ledamot	0,1				0,1
Bo Forsén, styrelsens ordförande	0,2				0,2
Greg Dingizian, ledamot	0,6			0,2	0,9
Henrik Bonde, ledamot	0,1				0,1
Isabelle Wikner, ledamot	0,1				0,1
Lennart Sten, ledamot	0,1				0,1
Luciano Astudillo (frånträtt 2016), ledamot	0,0				0,0
Peter Strand, verkställande direktör	3,6		0,1	1,3	5,0
Pia Kinhult, ledamot	0,1				0,1
Sofia Ljungdahl (tillträtt 2016), ledamot	0,1				0,1
Övriga ledande befattningshavare (2 personer)	2,6		0,2	0,8	3,6
Summa	7,6		0,3	2,4	10,2

PENSIONER

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

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 1 Mkr (1). Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (149). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner.

VD, CFO, fastighetschef samt CSR- och HR-chef har premiebase-rad pension, utan andra förpliktelser än att avsätta ett månadsbelopp motsvarande 35 respektive 30 procent av månadslön till en tjänstepensionsförsäkring.

UPPSÄGNINGSTID/AVGÅNGSVEDERLAG

VD, CFO, fastighetschef samt CSR- och HR-chef har sex respektive fyra månaders ömsesidig uppsägningstid.

INCITAMENTSPROGRAM

Under 2015 erbjöds bolagsledning (exkl VD) och tillsvidare anställda tjänstemän att förvärva teckningsoptioner, vilka gav rätt att kontant teckna aktier i november 2017. Till följd av emissionerna under optionsprogrammets löptid omräknades teckningskurs och antal aktier, som varje teckningsoption berättigade till teckning av. Omräkningarna utfördes av banken enligt fastställd formel, som framgår av villkoren för teckningsoptionerna. Omräkningarna innebär att varje option, efter omräkning, gav rätt till tecknande av 1,01 aktier till en teckningskurs om 13,6 kr. Samtliga teckningsoptioner inlöstes mot aktier i november 2017, vilket medförde en ökning av bolagets kapital om 38 Mkr.

Under 2017 erbjöds bolagsledning (exkl fastighetschef) och tillsvidare anställda tjänstemän att förvärva teckningsoptioner, vilka ger rätt att kontant teckna aktier i maj 2020. Varje option ger rätt till tecknande av en stamaktie av serie B, till en teckningskurs om 33,80 kr. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Per bokslutsdag var 2 361 000 stycken optioner i optionsprogrammet tecknade. Om samtliga teckningsoptioner nyttjas skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 3 000 000.

NOT 10 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivning	1	1	0	0
Kostnader för ersättningar till anställda	26	26	26	21
Marknadsföringskostnader	5	5	3	4
Kostnader för hyrd lokal	2	2	2	2
Övriga kostnader	32	29	16	15
Summa	66	63	47	43

NOT 11 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>PricewaterhouseCoopers</i>				
Revisionsuppdrag	1,2	0,8	1,2	0,9
Revisionstjänster utöver revisionsuppdrag	0,2	0,2	0,2	0,2
Skatterådgivning	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga tjänster		0,0		0,0
Summa	1,4	1,1	1,4	1,2

Ovan redovisas arvoden och ersättningar till revisorer som kostnadsförts under året. Ersättning för konsultationer redovisas i de fall samma revisionsbyrå innehar revisionsuppdraget i det enskilda bolaget. Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Med revisionsuppdrag utöver revisionsuppdrag avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som skall utföras enligt författning, bolags-

ordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisionsuppdraget och som skall utmyнна i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än uppdragsgivaren. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna. Av de arvoden som redovisas i tabellen ovan har samtliga arvoden fakturerats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER OCH INTRESSEBOLAG

Mkr	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Förändring av redovisat värde		
Fastighetsbestånd 1 januari	12 301	7 372
<i>Varav avser tillgångar som innehas för försäljning</i>		-27
Investeringar i befintliga fastigheter	612	516
Förvärv	511	3 523
Försäljningar		-348
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 016	1 265
Fastighetsbestånd 31 december	15 440	12 301
Taxeringsvärden		
Byggnader	4 980	4 745
Mark	1 749	1 709
varav tomträtter	609	600
Summa	6 729	6 455

Koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, varav samtliga ingår i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Fastighetsbeståndet utgörs främst av bostadsfastigheter i tillväxtorter i Sverige. Merparten av fastigheterna är uppförda på 60- och 70-talet. Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av auktoriserade värderare för att säkerställa och bekräfta koncernens bokförda värden.

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

Victoria Park har anlitat externa fastighetsvärderare för att bedöma marknadsvärdet för koncernens kontrollerade fastigheter. Fastighetsvärderingarna har utförts av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Värderingsmännen har varit auktoriserade genom Samhällsbyggarerna. För att bedöma marknadsvärdet erhåller värderarna information från bolaget gällande fastigheterna. Denna process innefattar översändande av uppdaterad fastighetsdata samt annan väsentlig information som är av betydelse vid fastställande av fastighetsvärdet. Genomgång av fastighetsvärdet görs av bolaget och värderarna innan fastställande av marknadsvärdet. Fastigheterna har i regel värderats genom diskonterat beräknat nuvärde där beräknat framtida driftsnetto under en femårsperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkyl-

periodens slut. Om det på grund av kontraktslängd varit befogat att förlänga kalkylperioden har detta genomförts.

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

Värderingsmännen har gjort marknadsantaganden utifrån sin expertis vad bland annat avser framtida hyresutveckling, långsiktig ekonomisk vakansgrad, kostnadsutveckling och direktavkastningskrav.

Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 1,9 procent (1,4) för 2018. Från och med 2019 antas en genomsnittlig inflationstakt i paritet med Riksbankens målsättning om 2,0 procent.

Hyresutvecklingen har bedömts i normalfallet långsiktigt följa antagen inflationstakt. Undantaget är huvudsakligen kontors- och verksamhetslokaler i Skåne och Markaryd, där hyresutvecklingen för lokaler i befintligt skick inte bedöms realvärdesäker, det vill säga den nominella utvecklingen antas svagare än inflationen. Den antagna långsiktiga vakansgraden uppgår till 1,6 procent (1,6). Drift- och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har i genomsnitt antagits till 447 kr/kvm (445). Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,3 procent (4,5).

KÄNSLIGHETSANALYS

Marknadsvärdesbedömning innehåller alltid en viss osäkerhet berörande på gjorda antaganden. För att åskådliggöra effekterna kring förändrade antaganden redovisas nedanstående tabell.

	Antagen ändring, %		Värdejustering, Mkr	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Marknadshyresnivå	5,0	5,0	1 271	1 065
Marknadshyresnivå	-5,0	-5,0	-1 277	-1 068
Drift- och underhållskostnader	-5,0	-5,0	557	503
Drift- och underhållskostnader	5,0	5,0	-557	-504
Direktavkastning, restvärde	0,5	0,5	-1 319	-1 003
Direktavkastning, restvärde	-0,5	-0,5	1 681	1 261

INTRESSEBOLAG

Andelar i intressebolag utgörs av Victoria Parks andel om 25 procent i Rosengårds Fastighets AB. Bolaget äger och förvaltar fastigheter med ett marknadsvärde om 1,1 Mdkr och har en belåning om 732 Mkr. Redovisat eget kapital i bolaget uppgår till 359 Mkr. Victoria Parks anskaffningsvärde uppgår till 73 Mkr och årets förändring utgörs helt av Victoria Parks andel av årets resultat om 68 Mkr. Årets resultat är främst hänförligt till den värdeförändring som uppstår på grund av sedvanliga skatterabatter. Victoria Park har inte några åtagande gentemot bolaget.

NOT 13 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter externa	0	1	0	0
Ränteintäkter dotterbolag			37	27
Resultat vid försäljning av andelar i dotterbolag			0	116
Övriga finansiella intäkter				
Summa finansiella intäkter	0	1	37	143
Räntekostnader externa	-168	-130	-66	-50
Räntekostnader dotterbolag			-7	-4
Övriga finansiella kostnader	-8	-6	-7	-38
Summa finansiella kostnader	-176	-136	-80	-92

NOT 14 UPPLÅNING

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>				
Långfristig skuld till bank	7 275	6 058		
Revers				
Obligationslån	592	987	592	987
Summa	7 867	7 045	592	987
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>				
Kortfristig skuld till bank	306	306		
Kortfristig del av långfristigt lån				
Obligationslån	400		400	
Summa	706	306	400	0

Den långfristiga skulden avser i huvudsak belåning kopplad till koncernens fastighetsbestånd. De långfristiga skulderna är säkerställda främst genom pantbrev i fastigheter.

Koncernen har två icke säkerställda obligationslån som löper på fyra år vardera, t.o.m december 2018 respektive juni 2020. Lånen löper med Stibor 3M + 500 punkter respektive 450 punkter i marginal.

Skillnaden mellan räntebärande skulder redovisat ovan och tabellerna nedan avser det byggkreditiv som koncernen upptagit i samband med uppförande av fjärde etappen inom Livsstilsboendet.

Byggkreditivet uppgår per bokslutsdatum till 0 Mkr (77) då det återbetalades i samband med inflyttning under andra kvartalet 2017.

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR

År	2017-12-31		2016-12-31	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	743	8,7	647	8,7
1 - 2 år	1 676	19,6	1 040	14,0
2 - 3 år	2 055	24,0	1 557	21,0
3 - 4 år	2 303	26,9	1 877	25,3
4 - 5 år	866	10,1	1 904	25,6
> 5 år	931	10,9	404	5,4
Summa	8 573	100,0	7 428	100,0

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR

År	2017-12-31		2016-12-31	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	4 275	49,9	3 704	49,9
1 - 2 år	420	4,9	690	9,3
2 - 3 år	1 279	14,9	180	2,4
3 - 4 år	1 030	12,0	1 285	17,3
4 - 5 år	350	4,1	0	0,0
> 5 år	1 219	14,2	1 569	21,1
Summa	8 573	100,0	7 428	100,0

FINANSIERINGSKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kostnader i samband med upptagande av lån	13	20	8	13

RÄNTESÄKRINGSAVTAL - ÖVERSIKT

Avtal	Belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Fast ränta, %	Förfall	Bank
Ränteswap	300	-9,4	1,1	2023-02	Danske Bank
Ränteswap	210	-5,5	1,1	2024-03	Swedbank
Ränteswap	209	-2,4	1,0	2025-03	Swedbank
Ränteswap	180	-4,7	0,9	2021-05	Swedbank
Ränteswap	100	-2,8	1,0	2022-02	Danske Bank
Ränteswap	100	-1,6	0,7	2022-02	Danske Bank
Ränteswap	100	-1,6	0,7	2022-02	Danske Bank
Ränteswap	50	-4,1	2,1	2022-11	Swedbank
Ränteswap	125	-0,4	0,0	2020-04	Swedbank
Ränteswap	125	-0,4	0,0	2020-04	Danske Bank
Ränteswap	250	1,0	-0,2	2020-07	Danske Bank
Ränteswap	500	3,5	0,5	2023-07	Swedbank
Ränteswap	250	0,6	0,0	2020-12	Danske Bank
Summa ränteswap	2 499	-27,8			
Räntetak	421	0,0	2,3	2018-07	Swedbank
Räntetak	250	0,1	0,6	2019-09	Danske Bank
Räntetak	425	1,3	1,2	2021-07	Danske Bank
Räntetak	425	1,3	1,2	2021-07	Swedbank
Räntetak	170	0,1	0,5	2019-12	Danske Bank
Summa räntetak	1 691	2,7			
Räntegolv	500	1,7		2018-07	Swedbank
Summa räntegolv	500	1,7			

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULD

Nettoskuld, Mkr	2017	2016
Likvida medel	765	401
Låneskulder förfaller inom ett år	-706	-306
Låneskulder förfaller efter ett år	-7 867	-7 046
Nettoskuld	-7 808	-6 951
Likvida medel och kortfristiga placeringar	765	401
Bruttoskuld - bunden ränta	-4 028	-4 299
Bruttoskuld - rörlig ränta	-4 545	-3 053
Nettoskuld	-7 808	-6 951

Avtal	Övriga tillgångar			Summa
	Likvida medel	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	
Nettoskuld per 2016-12-31	401	-306	-7 046	-6 951
Kassaflöde	364		-1 215	-851
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-400	393	-7
Nettoskuld per 2017-12-31	765	-706	-7 867	-7 808

NOT 15 INKOMSTSKATT

Koncernen, Mkr	2017	2016
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	1	2
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Summa aktuell skatt	1	2
Uppskjuten skatt		
Finansiella instrument	-4	9
Underskottsavdrag	31	20
Skillnad mellan redovisat och skattemässigt restvärde	-549	-316
Summa uppskjuten skatt	-523	-287
Summa inkomstskatt	-522	-285

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

Mkr	2017	2016
Resultat före skatt	2 362	1 467
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 22,0% (22,0%)	-520	-323
Skatteeffekter:		
av ej skattepliktiga intäkter	3	38
av ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
hänförliga till tidigare år	-5	2
av utnyttjade ej värderade underskott	1	4
IRE	-1	-5
Skattekostnad	-522	-285

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

Fördelning av uppskjuten skatteskuld, Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 191	744
Värdeförändringar räntederivat	-6	-10
Aktiverat underskottsavdrag samt temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	96	23
Summa	1 281	758

I koncernen finns ej utnyttjade skattemässiga underskott om totalt 959 Mkr (822) per den 31 december. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdragen har värderats till 125 Mkr (95) då underskotten bedöms kunna utnyttjas inom överskådlig framtid. Underskotten har ingen fastställd förfallotid. Victoria Park har inte fullt ut kunna säkerställt om övertagna underskott i samband med förvärvet i Karlskrona, är möjliga att nyttja framöver, varför uppskjuten skatt på dessa har värderats till 0 kr.

NOT 16 RESULTAT PER AKTIE/AKTIEKAPITAL

AKTIENS FÖRÄNDRING SEDAN BOLAGET BILDADES

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Antal stamaktier, st	Antal preferensaktier, st	Totalt antal aktier, st
2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000		1 000
2007 - aug	Split 100:1		100 000	99 000		99 000
2007 - aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000		900 000
2007 - sept	Split 32:10		1 000 000	2 200 000		2 200 000
2007 - sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662		14 122 662
2007 - sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333		1 237 333
2010 - mars	Nyemission	5 799 998	11 599 996	18 559 995		18 559 995
2012-12-31			11 599 996	37 119 990	0	37 119 990
2013 - juli	Nyemission	4 512 769	16 112 765	13 500 000	940 860	14 440 860
2013-12-31			16 112 765	50 619 990	940 860	51 560 850
2014 - mars	Nyemission	5 482 511	21 595 276	17 544 034		17 544 034
2014 - maj	Omfördelning A- och B-aktier	1 002 346	22 597 622	136 328 048		136 328 048
2014-12-31			22 597 622	204 492 072	940 860	205 432 932
2015 - jan	Optionsinlösen	498 300	23 095 922	4 530 000		4 530 000
2015 - feb	Kvittningsemission	1 501 052	24 596 974	13 554 740	91 187	13 645 927
2015-12-31			24 596 974	222 576 812	1 032 047	223 608 859
2016 - mars	Optionsinlösen	332 200	24 929 174	3 020 000		3 020 000
2016 - sept	Nyemission	1 595 000	26 524 174	14 500 000		14 500 000
2016-12-31			26 524 174	240 096 812	1 032 047	241 128 859
2017 - nov	Optionsinlösen	305 525	26 829 699	2 777 500		2 777 500
2017-12-31			26 829 699	242 874 312	1 032 047	243 906 359

Aktiekapitalet, om 27 Mkr (27), är fördelat på 243 906 359 st aktier (241 128 859) varav 242 874 312 (240 096 812) stamaktier och 1 032 047 (1 032 047) preferensaktier. Stamaktierna är i sin tur fördelade på A- och B-aktier. Kvotvärde per aktie är 0,11 kr (0,11). Stamaktierna av serie A berättigar till en röst medan stamaktier av serie B och preferensaktier berättigar till en tiondels röst. Preferensaktierna medför vidare företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20 kr per aktie och år. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Vid bolagets upplösning har preferensaktieägarna prioritet

framför stamaktier till ett belopp motsvarande 130 procent av den teckningskurs som tillämpades första gången preferensaktierna gavs ut, med tillägg för eventuellt inestående belopp per preferensaktie. Preferensaktie ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Enligt bolagsordningen kan aktiekapitalet vara som högst 79,2 Mkr fördelat på 720 000 000 aktier. Victoria Park AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. Bolagets aktier noterades på Nasdaq Stockholm Mid Cap den 2 januari 2014.

	2017	2016
Genomsnittligt antal utestående aktier	240 188 127	229 268 178
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	240 188 127	230 134 245
Årets resultat, Tkr	1 901 308	1 216 530
Justering avseende ränta för preferensaktier, Tkr	-20 641	-20 641
Justerat resultat, Tkr	1 880 667	1 195 889
Resultat per aktie, kr	7,83	5,22
Resultat per aktie efter utspädning, kr	7,83	5,20

VÄGT GENOMSNIITTLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER FÖRE UTSPÄDNING OCH EFTER UTSPÄDNING:

	2017	2016
Totalt antal aktier före utspädning vid årets början	240 096 812	222 576 812
Effekt av teckningsoptioner	2 777 500	3 020 000
Kvittningsemission		
Nyemission		14 500 000
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	240 188 127	229 268 178
Effekt av teckningsoptioner		866 067
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	240 188 127	230 134 245

NOT 17 INVENTARIER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15	12	2	2
Årets anskaffningar	0	1	0	0
Årets övertag i samband med fastighetsförvärv		2		
Årets försäljningar och utrangeringar	0	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15	15	2	2
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10	-9	-1	-1
Årets avskrivningar	-1	-1	0	0
Årets övertag i samband med fastighetsförvärv		-1		
Årets försäljningar och utrangeringar		0		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12	-10	-2	-1
Utgående bokfört värde	3	5	1	1

NOT 18 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

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

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde via resultatet		Låne- och kundfordringar		Finansiella tillgångar som kan säljas ¹		Övriga skulder	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>								
Andelar i Bostadsrättsföreningar						0		
Kundfordringar			2	7				
Derivatinstrument ²								
Övriga fordringar			33	23				
Avyttringsgrupp för försäljning						83		
Summa finansiella tillgångar	0	0	35	30	0	83	0	0
<i>Finansiella skulder</i>								
Räntebärande skulder							8 573	7 351
Leverantörsskulder							110	92
Derivatinstrument ²	24	34						
Övriga skulder							158	169
Avyttringsgrupp för försäljning						84		
Summa finansiella skulder	24	34	0	0	0	84	8 841	7 612

Koncernen, Mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Finansiella tillgångar				
Andelar i Bostadsrättsföreningar	0	0	0	0
Kundfordringar	2	7	2	7
Derivatinstrument ²	0	0	0	0
Övriga fordringar	33	23	33	23
Avyttringsgrupp för försäljning	0	83	0	83
Summa finansiella tillgångar	35	113	35	113
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	8 573	7 351	8 586	7 372
Leverantörsskulder	110	92	110	92
Derivatinstrument ²	24	34	24	34
Övriga skulder	158	169	158	169
Avyttringsgrupp för försäljning	0	84		84
Summa finansiella skulder	8 865	7 731	8 878	7 751

1. Finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel.
2. Derivaten är nivå 2 i verkligt värde hierarkin.

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

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

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

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

FINANSIELLA SKULDER

Tabellen nedan visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder samt reglering av övriga skulder. Finansnettot har beräknats utifrån respektive positions ränta vid bokslutsdatum.

Koncernen 2017-12-31, Mkr	<3 mån	3 mån - 1 år	1-2 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	53	876	2 338	4 777	1 021	9 065
Leverantörsskulder	110					110
Derivat	6	20	28	69	16	140
Övriga skulder	158					158
Summa	327	896	2 366	4 846	1 037	9 473

Koncernen 2016-12-31, Mkr	<3 mån	3 mån - 1 år	1-2 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	45	560	1 424	5 410	466	7 903
Leverantörsskulder	92					92
Derivat	7	21	28	77	37	170
Övriga skulder	169					169
Summa	313	581	1 452	5 487	502	8 334

NOT 19 KUND- OCH HYRESFODRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kund- och hyresfordringar	2	7	1	1
Summa	2	7	1	1
<i>Kreditexponering</i>				
Kund- och hyresfordringar ej förfallna eller nedskrivna		6	1	1
Kund- och hyresfordringar förfallna men ej nedskrivna	2	1		
Kund- och hyresfordringar nedskrivna	7	4		
Reserv för osäkra fordringar	-7	-4		
Summa	2	7	1	1

Koncernens resultat har belastats med 3 Mkr (2) i förluster på grund av nedskrivna kund- och hyresfordringar. Det bedöms inte finnas någon väsentlig kreditrisk i förfallna men ej nedskrivna fordringar.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Förfallotid för förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar:</i>				
Mindre än 1 månad	2		1	
1-3 månader	0	1		
Mer än 3 månader	0			
Summa	2	1	1	0

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

NOT 20 ÖVRIGA FODRINGAR OCH SKULDER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Övriga fordringar</i>				
Fordringar avseende likvid för ej avslutade fastighetsförsäljningar		3		3
Övriga fordringar	22	8	4	0
Summa	22	11	4	4
<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld	6	3	0	1
Ej utbetald utdelning preferensaktier	10	10	10	10
Övriga skulder	2	1	1	1
Summa	19	14	10	12

NOT 21 PERIODISERINGSPOSTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
Förutbetalda hyreskostnader	1	0	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	10	12	2	2
Summa	11	12	2	2
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Upplupna projektkostnader				
Upplupna personalrelaterade kostnader	13	11	6	4
Upplupna förvärvskostnader				
Upplupna räntekostnader	8	9	3	3
Övriga upplupna kostnader	41	49	3	4
Förutbetalda hyresintäkter	75	86		
Summa	139	154	13	11

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>				
Pantbrev i fastigheter	7 664	6 521		
Andelar i Brf				
Summa	7 664	6 521	0	0
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	0	0		
Borgensåtagande			8 587	6 290
Summa	0	0	8 587	6 290

NOT 23 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivning materiella tillgångar	1	1		
Kundförluster	3	1		
Övrigt				
Summa	4	2	0	0

NOT 24 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 22 Mkr (22) avseende arvoden och kostnader. I övrigt förekommer inte inköp och försäljning mellan koncernföretag. Alla koncerninterna mellanhavanden, intäkter,

kostnader, vinster eller förluster som uppkommer i transaktioner mellan företag som omfattas av koncernredovisningen elimineras i sin helhet.

NOT 25 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	322	312
Årets förvärv	0	11
Årets avyttringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323	322
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7	-7
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7	-7
Utgående bokfört värde	315	315

	Kapital- andel i %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr	Organisations- nummer	Säte
Victoria Park Service AB	100	1 000	0,1	556728-8682	Malmö
Victoria Park Bygg och Projekt AB	100	1 000	0,1	556728-8666	Malmö
Fastighetsbolaget VP AB	100	1 000	0,1	556728-8674	Malmö
Victoria Park Herrgården AB	100	500	0,1	556909-4484	Malmö
Victoria Park Nygård AB	100	100 000	0,1	556928-1826	Malmö
Victoria Park V 21 AB	100	1 000	131,0	556746-8813	Malmö
Victoria Park Fastigheter Södra AB	100	1 000	41,5	556636-3445	Malmö
Victoria Park Nedogap AB	100	50 000	125,9	556980-9436	Malmö
Victoria Park Lövgärdet AB	100	50 000	5,5	556994-9133	Malmö
Victoria Park Borås AB	100	50 000	10,6	559029-1737	Malmö
Victoria Park Holding AB	100	50 000	0,1	559066-2937	Malmö
Victoria Park Holding Karlskrona AB	100	50 000	0,1	559067-3009	Malmö
Victoria Park Holding Växjö S AB	100	50 000	0,1	559075-9543	Malmö
Victoria Park Holding Växjö Magistern AB	100	50 000	0,1	559077-2272	Malmö
VP Örebro AB	100	50 000	0,1	559111-3716	Malmö
VP Mozart AB	100	50 000	0,1	559133-4999	Malmö
VP Beethoven I AB	100	50 000	0,1	559138-4333	Malmö
VP Beethoven II AB	100	50 000	0,1	559138-4366	Malmö
VP Beethoven III AB	100	50 000	0,1	559138-4358	Malmö
VP Vivaldi I AB	100	50 000	0,1	559140-0717	Malmö
VP Vivaldi II AB	100	50 000	0,1	559140-0709	Malmö
VP Vivaldi III AB	100	50 000	0,1	559140-0691	Malmö
Summa			315		

Victoria Park-koncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 34 bolag och 25 procent i intressebolaget Rosengård Fastighets AB genom Victoria Park Herrgården AB.

NOT 26 NÄRSTÅENDE

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner till styrelse och företagsledning se not 9. Till styrelseledamöter har även ersättning för gjorda reseutlägg uppgående till mindre än 12

Tkr (10). Moderbolaget har direkt och indirekt inflytande över bolagen i koncernen. Transaktioner och mellanhavanden med dotterbolag utgörs av koncernbidrag, intäkter för utförda tjänster och vidarefakturerade kostnader.

NOT 27 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Efter årets utgång har Victoria Park förvärvat ytterligare bostadsfastighetsbestånd om sex fastigheter med över 300 lägenheter i Malmöregionen med en total uthyrbar yta om drygt 26 000 kvadratmeter. Förvärvet

sker till ett underliggande fastighetsvärde motsvarande cirka 17 800 kronor per kvadratmeter. Hyresvärdet uppgår till cirka 30 Mkr per år.

Styrelsen och verkställande direktören för Victoria Park AB (publ), organisationsnummer 556695-0738, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 20 mars 2018. Koncernens resultaträkning, totalresultat och rapport över finansiell ställning jämte moderbolagets resultaträkning, totalresultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2018.

BO FORSÉN

Styrelsens ordförande

GREG DINGIZIAN

vice styrelseordförande

PETER STRAND

VD

HENRIK BONDE

Styrelseledamot

PIA KINHULT

Styrelseledamot

SOFIA LJUNGDAHL

Styrelseledamot

ANDERS PETTERSSON

Styrelseledamot

LENNART STEN

Styrelseledamot

ISABELLE WIKNER

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2018

MATS ÅKERLUND

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

CARL FOGELBERG

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Victoria Park AB (publ), org.nr 556695-0738

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Victoria Park AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 53-59 respektive 30-41. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 30-89 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 53-59 respektive 30-41. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen

gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Victoria Park är av olika skäl strukturerat och legalt organiserat i ett antal juridiska enheter. I praktiken är Victoria Park dock att anse som ett bolag som äger fastigheter på olika orter i Sverige. All redovisning och konsolidering görs centralt på huvudkontoret. Utifrån detta har vi i revisionen sett koncernen som ett bolag och vi har haft samtliga fastigheter och bolag inkluderade i den population ur vilken vi gör våra stickprovsvisa urval. Koncernteamet har genom detta utfört granskningen av såväl moderbolaget som dotterbolagen, konsolideringen, årsredovisningen samt väsentliga antaganden och bedömningar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område**Värdering av fastigheter**

Se not 2 (redovisningsprinciper) och not 12 (Förvaltningsfastigheter)

Victoria Park redovisar 15,4 miljarder kronor relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2017 redovisat 2 016 Mdkr i positiva värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består i princip uteslutande av bostadsfastigheter med en koncentration till Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

Victoria Park värderar samtliga fastigheter årligen med två olika oberoende fastighetsvärderare Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi.

De senaste åren har, som följd av den lågräntemiljö vi befinner oss i, avkastningskraven konstant sjunkit vilket haft stora positiva effekter för fastighetsvärdena.

En värdering är förknippat med väsentliga bedömningar och uppskattningar. De mest väsentliga är antagande om avkastningskrav och framtida hyresintäkter. En ytterligare parameter som är väsentlig för Victoria Park är hur många lägenheter som kommer genomgå en standardhöjning under den kommande perioden, en standardhöjning innebär också en hyreshöjning och därmed en värdehöjning.

Vakans bedöms i nuläget inte vara en väsentlig parameter då bolagets bestånd i allt väsentligt är i städer med nettoinflyttning och Sverige i dagsläget har en brist på bostäder. Skulle flyttmönster ändras eller bostadsbyggandet ta fart kommer denna bedömning omprövas.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har bedömt Victoria Parks process för genomgång och bedömning av de externa värderingarna.

Vi har tagit del av de protokoll som Victoria Park upprättar vid genomgång av de externa värderingarna.

Vi har bedömt oberoendet, kompetensen och integriteten hos den externa värderaren. Vi har även tagit del av uppdragsavtalet med värderaren för bedömning om detta kan innehålla villkor ex arvodesvillkor som skulle kunna medföra att oberoendet och integriteten kan ifrågasättas.

Våra specialister har gått genom den metod som den externa värderaren använder och jämfört denna med etablerad praxis.

Våra specialister har också utmanat de antaganden som är gjorda i värderingen och jämfört med bland annat externa transaktioner och branschdata.

Vi har stickprovsvis kontrollerat använda ingångsdata avseende investeringar, hyresintäkter och driftskostnader mot budgets som fastställts eller presenterats för styrelsen.

Vi har jämfört det antal standardhöjningar som inkluderats i värderingen med av styrelsen godkända investeringsbeslut, samt kontrollerat att Victoria Park har den finansiella möjligheten att genomföra investeringarna.

Våra insatser har inte föranlett några väsentliga anmärkningar.

Förvärv och försäljning av fastigheter

Se not 2 (redovisningsprinciper), och not 12 (Förvaltningsfastigheter)

Köp och försäljningar av fastigheter en naturlig del av Victoria Parks verksamhet. Dessa kräver ett extra fokus i revisionen. Det går inte att utesluta att det finns en risk att transaktionen inkluderar komplexa kontraktuella konstruktioner vilka kräver bedömning av ledning kring hur de ska redovisas. Villkor i ingångna avtal kan kräva bedömning och analys avseende bland annat:

- » När uppstår bestämmande inflytande
- » Optionselement avseende framtida tilläggsköp eller vidare försäljning
- » Ska transaktionen redovisas som rörelse eller tillgångsförvärv.

Vi har tagit del av ledningens analys av transaktioner och bedömt riktigheten i redovisningen av gjorda transaktioner.

Vi har tagit del av ingångna avtal och läst igenom dessa för identifiering av eventuella villkor som skulle kunna föranleda annan redovisning.

Vi har kontrollerat upplysningar i årsredovisningen kring gjorda transaktioner under året för bedömning av fullständighet och riktighet i väsentliga upplysningar.

Vi har tagit del av förvärvsanalyser och kontrollerat korrekt redovisning av förvärven och försäljningarna.

Våra insatser har inte föranlett några väsentliga anmärkningar.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-29 samt 94-99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Victoria Park AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- » företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- » på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGS- STYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53-59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 30-41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Box 4009, 203 11 Malmö, utsågs till Victoria Park AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 23 april 2015 och har varit bolagets revisor sedan 5 maj 2015.

Malmö den 20 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	2017	2016	2015	2014
FASTIGHETSRELATERADE				
Intäkter, Mkr	1 062	832	622	298
Driftsnetto, Mkr	570	419	314	128
Förvaltningsresultat, Mkr	328	220	155	36
Periodens resultat, Mkr	1 901	1 217	1 240	368
Hyresvärde bostäder helår, kr/kvm	1 064	1 013	971	947
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,4	96,9	96,2
Överskottsgrad, %	54,4	51,2	51,5	45,0
Marknadsvärde, kr/kvm	14 319	12 108	10 375	8 662
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 062	1 016	708	355
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	37,7	36,1	64,1	39,0
Soliditet, %	37,8	33,8	35,1	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,6	2,4	1,7
Belåningsgrad, %	52,5	57,3	55,8	54,9
Belåningsgrad fastigheter, %	49,0	51,6	55,5	65,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	342	230	162	52,0
AKTIERELATERADE¹				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,37	0,96	0,69	0,18
Resultat per aktie, kr	7,83	5,20	5,29	1,50
Substansvärde per aktie, kr	29,65	20,08	13,41	6,46
Eget kapital per aktie, kr	24,36	16,91	11,45	5,87
Kassaflöde per aktie, kr	1,43	1,00	0,73	0,26
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	7 460	5 668	3 625	1 543
Utdelning per stamaktie, kr	0,40 ¹	0,30	0,20	-
Utdelning per preferensaktie, kr	20,0 ¹	20,00	20,00	20,00
Antal aktier vid periodens slut, milj	243,9	241,1	223,6	205,4
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, milj	243,9	243,9	226,6	213,0
Antal preferensaktier vid periodens slut, milj	1,0	1,0	1,0	0,9
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, milj	240,2	230,1	222,5	197,1

1. Baserat på föreslagen utdelning.

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.

VICTORIA PARK AB

- FASTIGHETSFÖRTECKNING

per den 31 december 2017

Kommun	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse- form ¹	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm						Tax.värde Mkr	
				Bostad	Kontor	Samhällsrel. verksam. ²	Handel	Lager	Övrigt		Totalt
Eskilstuna	Diamanten 1-2, Diademmet 1-2	Ä	230	16 315	63				214	16 591	73
Eskilstuna	Diligensen 1	Ä	22	2 084		771				2 855	12
Eskilstuna	Diplomaten 1-2	Ä	161	12 032					88	12 120	59
Eskilstuna	Diplomaten 4	Ä				855				855	
Eskilstuna	Dirigenten 2-4	Ä	189	13 051	77	538			79	13 744	58
Eskilstuna	Dirigenten 5	Ä			105	798	1 061	28	180	2 171	5
Eskilstuna	Doktorn 1-2, Domaren 1-2	Ä	381	28 673	164				256	29 093	132
Eskilstuna	Domherren 1-3	Ä	202	16 053	150				520	16 723	78
Eskilstuna	Dovhjorten 1-2, Duvan 1-2	Ä	290	23 536	177				640	24 353	111
Eskilstuna	Lagmannen 1	Ä	136	11 190	71				237	11 498	56
Eskilstuna	Lagmannen 2	Ä	123	10 056	62				249	10 366	55
Eskilstuna	Lagmannen 3	Ä	120	10 815	539	228	81		301	11 963	61
Eskilstuna	Lagmannen 4	Ä	139	11 259					273	11 531	55
Eskilstuna	Liljan 1, 2, 3, 7, 8, 11, 17	Ä/T	60	5 413					10	5 423	38
Eskilstuna	Lobelian 1-2, 10, 12, 13-14, 17-21, 24-25, 28	Ä/T	71	6 502	730				10	7 242	47
Eskilstuna	Lupinen 1, 4, 14-15, 21, 25-26, 28-29, 31-34	Ä/T	73	6 995		650				7 645	52
Eskilstuna	Nystfoten 8	Ä	105	5 478	230		304		5	6 017	61
Eskilstuna	Taket 1	T	67	3 506	26				2	3 533	25
Eskilstuna	Tallkotten 1	Ä	8	411						411	3
Eskilstuna	Tapeten 1	Ä	44	2 945					8	2 952	19
Eskilstuna	Timglasen 1	T	56	3 244	124		72			3 440	21
Eskilstuna	Timglasen 2	T	24	1 584						1 584	10
Eskilstuna	Timotejen 6	Ä	24	2 125	180				5	2 310	13
Eskilstuna	Timotejen 7	Ä	30	1 773						1 773	12
Eskilstuna	Toffelblomman 18	Ä	11	758	23					781	6
Eskilstuna	Torsvigen 1	Ä	95	7 184	69				26	7 279	48
Eskilstuna	Trekanten 1	Ä	41	2 941	70				19	3 030	19
Eskilstuna	Trekanten 2	Ä	21	1 392					8	1 400	9
Eskilstuna	Trevnaden 1	Ä	44	2 939					18	2 957	18
Eskilstuna	Trevnaden 2	Ä	41	2 940	13				8	2 960	18
Eskilstuna	Trevnaden 3	Ä	41	2 940					15	2 954	18
Eskilstuna	Tromben 1	T	51	2 767						2 767	20
Eskilstuna	Tromben 2	T	74	4 156	72					4 228	30
Eskilstuna	Trädgårdsmästaren 6	Ä	8	416					3	419	4
Eskilstuna	Tumstocken 1	Ä	28	1 778						1 778	11
Eskilstuna	Tätorten 2	Ä	11	758	23					781	7
Eskilstuna	Tätorten 7	Ä	35	2 958	365				13	3 335	21
Linköping	Gulspårven 2	Ä	540	42 671	473				4 526	47 669	369
Linköping	Ostbrickan 2	Ä	888	72 610	277	195	166		1 319	74 567	647
Nyköping	Gruvan 16	Ä	377	30 815	747	87			86	31 735	177
Nyköping	Jupiter 5	Ä	82	4 699	28					4 727	28
Nyköping	Jupiter 7 & Venus 1	Ä	36	2 346	224		1 646		548	4 764	25
Nyköping	Svetsaren 5 & Åkaren 2	Ä	116	7 629	48			7		7 683	43
Stockholm	Kullinge 1	T	151	13 108	304	103	64	149	52	13 779	109
Stockholm	Risinge 1	T	154	13 440	70	182	163	53	95	14 003	125
Stockholm	Vättinge 1	T	81	6 778	292		104	47	22	7 243	45
Stockholm	Vättinge 2	T	71	5 256		108				5 364	44
Stockholm	Vättinge 3	T	79	6 727	667	320	1 383	311	41	9 449	70
Örebro	Björklövet 1	Ä	191	15 088						15 088	67
Örebro	Varberga 12	Ä	205	13 030	532			758		14 320	65
Totalt Region Stockholm			6 027	463 156	6 990	4 834	5 043	1 353	9 871	491 246	3 099

1. Upplåtelseform: Ä=Äganderätt, T=Tomträtt

2. Samhällsrelaterad verksamhet: Exempelvis förskoleverksamhet, skola, vård och vårdboenden eller utbildning.

		Uthyrbar yta, kvm								Tax.värde Mkr	
Kommun	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse- form ¹	Antal lägenheter	Bostad	Kontor	Samhällsrel. verksam. ²	Handel	Lager	Övrigt		Totalt
Borås	Broskskivlingen 7-9	Ä/T	221	12 428	142				437	13 007	101
Borås	Famnen 1-4	Ä	346	23 327	1 274				733	25 335	167
Borås	Reven 1-6	Ä	349	21 477	82				562	22 121	154
Göteborg	Bergsjön 14:5	T	172	15 858	20		100			15 978	112
Göteborg	Bergsjön 767:280	Ä									
Göteborg	Gårdsten 58:1	Ä	1120	69 884	140		245	503		70 772	458
Göteborg	Gårdsten 62:17	Ä	157	10 417	1 782	26 176	2 034	734	443	41 586	90
Totalt Region Göteborg			2 365	153 391	3 440	26 176	2 379	1 237	2 175	188 798	1 083
Karlskrona	Annebo 7-8	Ä	254	13 279	1 269				52	14 599	125
Karlskrona	Binga 9:228	Ä	34	2 981	730				16	3 727	20
Karlskrona	Fältet 4	Ä	283	17 208	1 034				454	18 695	127
Karlskrona	Hammarby 1:114	Ä	91	5 757	260				17	6 034	5
Karlskrona	Hammarby 1:91	Ä	17	923	158					1 081	9
Karlskrona	Hammarby 5:308	Ä	24	1 606						1 606	27
Karlskrona	Hammarby 5:310	Ä	96	5 864	156				34	6 054	30
Karlskrona	Hogland 23	Ä	10	889	1 365					2 254	20
Karlskrona	MO 1:190	Ä	75	5 090	91				13	5 194	25
Karlskrona	MO 1:210	Ä	20	1 314	1 989					3 302	12
Karlskrona	MO 1:83	Ä	10	657						657	3
Karlskrona	MO 3:58	Ä	16	1 024						1 024	6
Karlskrona	Riksbanken 17	Ä	26	1 600					25	1 625	20
Karlskrona	Smörblomman 11	Ä	346	20 430	671				270	21 371	131
Karlskrona	Sparre 5	Ä			2 111				15	2 126	15
Karlskrona	Torpedbåten 13	Ä	29	1 774	20				69	1 863	15
Karlskrona	Viborg 34	Ä			6 280					6 280	46
Karlskrona	Östra Rödeby 2:327	Ä	16	1 332						1 332	8
Kristianstad	Atleten 6	Ä	38	2 017			104			2 121	22
Kristianstad	Atleten 7	Ä	53	2 067						2 067	23
Kristianstad	Brottaren 1	Ä	36	1 790						1 790	19
Kristianstad	Draken 2	Ä	28	1 402	87					1 489	14
Kristianstad	Göken 4	Ä	28	2 290						2 290	26
Kristianstad	Harven 1	Ä	15	1 321	36					1 357	13
Kristianstad	Harven 2	Ä	30	1 980						1 980	22
Kristianstad	Katten 8	Ä	18	1 547						1 547	15
Kristianstad	Kommendanten 7	Ä	12	1 048						1 048	12
Kristianstad	Kungsbacken 1	Ä	104	8 000				50		8 050	50
Kristianstad	Löparen 2	Ä	25	1 742						1 742	18
Kristianstad	Mullvaden 3 & 4	Ä	48	2 124						2 124	21
Kristianstad	Musketören 1	Ä	46	2 988	122		46	30	12	3 198	28
Kristianstad	Näktergalen 1 ,2,3	Ä	18	1 406						1 406	13
Kristianstad	Oxen 2	Ä	63	4 083		292				4 375	55
Kristianstad	Rasmus Clausen 3	Ä	8	709			80			789	8
Kristianstad	Storken 5	Ä	13	992			41			1 033	10
Malmö	Docenten 2-3	T	126	8 710	382				43	9 135	67
Malmö	Jämtland 20	Ä	461	27 040	4 625				75	31 740	235
Malmö	Kronodirektören 2	Ä	162	13 090		453	90	22	241	13 896	104
Malmö	Kronodirektören 4	Ä	164	13 148	284		153		20	13 604	102
Malmö	Kronodirektören 5	Ä	137	10 746	441	453	174	86	15	11 915	86
Malmö	Kronodirektören 6	Ä	54	4 613	155				5	4 773	35
Malmö	Kronodirektören 7	Ä	53	4 613	152				24	4 789	35
Malmö	Kronodirektören 8	Ä	115	9 020						9 020	67
Malmö	Kronodirektören 9	Ä	93	7 626	111	293			22	8 052	59
Malmö	Tullmästaren 2	Ä	96	7 919	74					7 993	59

1. Upplåtelseform: Ä=Äganderätt, T=Tomträtt

2. Samhällsrelaterad verksamhet: Exempelvis förskoleverksamhet, skola, vård och vårdboenden eller utbildning.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse- form ¹	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm						Tax.värde Mkr	
				Bostad	Kontor	Samhällsrel. verksam. ²	Handel	Lager	Övrigt		Totalt
Markaryd	Aspen 1-2	Ä	66	4 570					54	4 624	18
Markaryd	Banmästaren 13	Ä	4	184		83				267	
Markaryd	Bävern 1-2,7	Ä	50	3 062	73				12	3 147	11
Markaryd	Eldaren 2	Ä									1
Markaryd	Gränsfejden 1, Budkaveln 1, Stämpeln 1	Ä	23	1 899						1 899	4
Markaryd	Hästen 13, Renen 13	Ä	86	5 309			420		84	5 813	22
Markaryd	Industrien 9	Ä	19	1 216			305			1 521	5
Markaryd	Konditorn 3	Ä			408				10	418	
Markaryd	Landsfiskalen 2	Ä	48	3 293	83					3 376	9
Markaryd	Linnéan 14	Ä	48	2 820	100			212	173	3 305	12
Markaryd	Ljungen 2,3	Ä	29	1 439						1 439	6
Markaryd	Läraren 1	Ä	71	4 644					24	4 668	14
Markaryd	Markaryd 7:10	Ä									0
Markaryd	Markaryd 7:11	Ä	20	1 820						1 820	3
Markaryd	Mellångård 17	Ä	20	1 067		551				1 618	7
Markaryd	Packaren 1	Ä	35	2 378	28					2 406	4
Markaryd	Riksdagsmannen 7	Ä	20	1 480					169	1 649	4
Markaryd	Rundeln 2, 4-6	Ä	101	6 939	1 205	133		86	361	8 724	26
Markaryd	Skräddaren 1	Ä	24	1 520	207		412	290	83	2 512	5
Markaryd	Släggan 14	Ä									0
Markaryd	Släggan 18	Ä									0
Markaryd	Svetsaren 9	Ä									0
Markaryd	Sälgen 8	Ä	56	4 088						4 088	16
Markaryd	Toffelmakaren 2	Ä	8	506						506	1
Markaryd	Toffelmakaren 6	Ä	11	781					177	958	2
Markaryd	Toffelmakaren 7	Ä									
Markaryd	Toffelmakaren 8, Urmakaren 5	Ä	30	1 630						1 630	5
Markaryd	Triangeln 12	Ä				685				685	
Markaryd	Urmakaren 3	Ä									0
Markaryd	Vävskedsmakaren 2	Ä									2
Markaryd	Vävskedsmakaren 5	Ä									2
Markaryd	Vävskedsmakaren 6	Ä									1
Markaryd	Åkern 10	Ä									0
Växjö	Magistern 7	Ä	252	17 544	941				1 269	19 754	151
Växjö	Skatan 9	Ä	633	44 253	7 069				2 071	53 392	349
Totalt Region Malmö			5 045	338 199	32 714	2 943	1 825	776	5 907	382 364	2 547
Totalt Fastigheter Victoria Park AB			13 437	954 746	43 144	33 953	9 247	3 366	17 953	1 062 408	6 729

1. Upplåtelseform: Ä=Äganderätt, T=Tomträtt

2. Samhällsrelaterad verksamhet: Exempelvis förskoleverksamhet, skola, vård och vårdboenden eller utbildning.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-mars 2018	24 april 2018
Årsstämma	24 april 2018
Delårsrapport januari-juni 2018	12 juli 2018
Delårsrapport januari-september 2018	23 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	13 februari 2019

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på www.victoriapark.se

ÅRSSTÄMMA 2018

Aktieägare i Victoria Park AB hälsas varmt välkomna till årsstämma tisdag den **24 april 2018 klockan 17.00** på High Court, Malmöhusv. 1 i Malmö.

ANMÄLAN

Rätt att delta i årsstämman har den, som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 18 april 2018, dels senast den 18 april 2018 till bolaget anmäler sin avsikt att delta i årsstämman.

Anmälan ska ske till Victoria Park AB, c/o Fredersen Advokatbyrå AB, Turning Torso, 211 15 Malmö eller via e-post till victoriapark@fredersen.se. Vid anmälan ska anges namn, adress, person- eller organisationsnummer, telefon dagtid, samt, i förekommande fall, antal biträden (högst två). Före stämman kommer anmälarerna att motta en bekräftelse samt ett inträdeskort. Inträdeskort skickas ut några dagar innan stämman till den som har anmält sig enligt ovan och förekommer i stämмоaktieboken. Inträdeskortet ska visas upp vid entrén till stämmolokalen.

Aktieägare, som har sina aktier förvaltarregistrerade, måste tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken för att få delta i stämman. Sådan registrering måste vara verkställd senast den 18 april 2018. Detta innebär att aktieägare i god tid före denna dag måste meddela sin önskan härom till förvaltaren. Kallelse med bland annat upplysning om anmälan och föreslagen utdelning finns på www.victoriapark.se senast 26 mars 2018.

VICTORIA PARK AB (PUBL)

Victoria Park AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag, som med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett attraktivare boende skapar värden i en växande fastighetsportfölj på tillväxtorter i landet.

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgår till 1 062 000 kvadratmeter, fördelat på 13 500 lägenheter, med ett marknadsvärde om 15,4 miljarder kronor. Aktierna i Victoria Park är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Victoria Park AB (publ) org nr 556695-0738
Stora Varvsgatan 13 A
Box 2
201 20 Malmö
Tfn 040 16 74 40

info@victoriapark.se
www.victoriapark.se



VICTORIA PARK®

