

VICTORIA PARK AB

DELÅRSRAPPORT 2018

JANUARI – SEPTEMBER

- Intäkterna ökade med 12 procent till 881 Mkr (786).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 297 Mkr (256).
- Resultatet efter skatt uppgick till 956 Mkr (1 330), motsvarande 3,87 kr per aktie (5,45).
- Substansvärdet ökade med 25 procent till 33,25 kr per aktie (26,64).
- Drygt 600 lägenheter i Malmöregionen tillträdde.
- Detaljplan om 570 lägenheter i Linköping har vunnit laga kraft.
- Byggstart av cirka 60 nya lägenheter i Växjö.



Victoria Park AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder på tillväxtstäder i Sverige.

Victoria Parks fastighetsbestånd hade den 30 september 2018 ett marknadsvärde om 17,4 Mdkr (14,6).



VICTORIA PARK®



Kvartalet juli-september i korthet

- Intäkterna ökade med 13 procent till 302 Mkr (267).
- Resultatet efter skatt uppgick till 236 Mkr (170), motsvarande 0,95 kr per aktie (0,68).
- Substansvärdet ökade med 25 procent till 33,25 kr per aktie (26,64).
- Belåningsgraden uppgick till 51,5 procent (53,9).
- Byggstart av cirka 60 nya hyreslägenheter i Växjö med inflyttning under 2019, genom ombyggnation av outnyttjade ytor respektive nyproduktion av ett nytt bostadshus.
- Nya hyresavtal med Malmö stad och två privata vårdaktörer för att skapa Lindängens familjecentral i Malmö.
- Avtal om utökad kreditram hos två av befintliga långivare. Fullt utnyttjande av de nya avtalen skulle innebära att 1 387 Mkr frigörs under året samtidigt som den genomsnittliga räntan sänks med cirka 10 punkter.
- Utnyttjande av optionsrätt att förtidsinlösa ett obligationslån om 400 Mkr.
- Ny styrelse valdes på extra bolagsstämma den 24 juli 2018.
- Vonovia ökade sitt innehav ytterligare och kontrollerar därmed över 81 procent av kapital och röster.

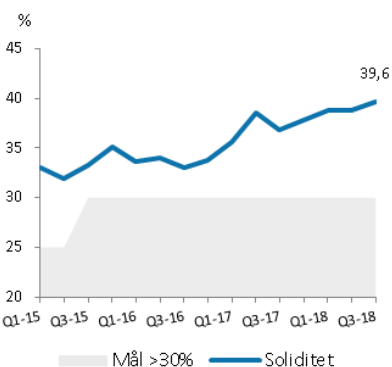
Efter perioden

- Avtal om förvärv av 223 orenoverade lägenheter i Örebro med planerat tillträde den 1 november 2018.

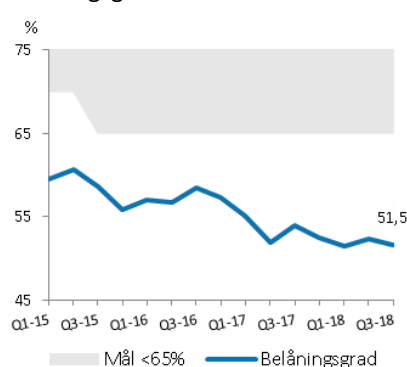
	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2018-09-30 Rullande 12 mån okt-sep	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Intäkter, Mkr	302	267	881	786	1 157	1 062	832	622
Driftsnetto, Mkr	187	157	500	436	635	570	419	314
Förvaltningsresultat, Mkr	125	96	297	256	369	328	220	155
Periodens resultat, Mkr	236	170	956	1 330	1 527	1 901	1 217	1 240
Resultat per aktie, kr	0,95	0,68	3,87	5,45	6,22	7,83	5,20	5,29
Substansvärde per aktie, kr	33,25	26,64	33,25	26,64	33,25	29,65	20,08	13,41
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	119	111	297	273	366	342	230	162
Soliditet, %	39,6	36,8	39,6	36,8	39,6	37,8	33,8	35,1
Belåningsgrad, %	51,5	53,9	51,5	53,9	51,5	52,5	57,3	55,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,9	2,8	2,9	2,9	2,6	2,4

Finansiella mål och målpuppfyllnad

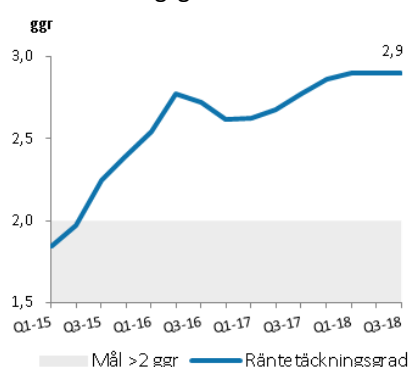
Soliditet



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Arbetet med bostadssociala insatser fortlöper

- » Vonovia ökar sitt ägande ytterligare.
- » Värdeskapande investeringar och förtätningsprojekt.
- » Substansvärdet ökade med 25 procent till 33,25 kronor.
- » Avtal om förvärv av 223 lägenheter i Örebro.

Vonovia ökar sitt innehav ytterligare

Under juni meddelade Vonovia att de fullföljde sitt kontant-erbjudande till aktieägarna i Victoria Park. I början av september förvärvade Vonovia ytterligare aktier genom att köpa Starwood Capital Groups hela innehav i Victoria Park. Vonovia kontrollerar därmed över 81 procent av kapital och totalt antal röster. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla Victoria Park tillsammans med en stark huvudägare, och tillika en industriell aktör med gedigen kompetens och erfarenhet inom vårt område, som möjliggör en rad synergier.

Fortsatt hög renoveringstakt

Även under det tredje kvartalet har vi haft en hög renoveringstakt med 278 renoverade och färdigställda lägenheter, och 858 hittills i år. Efter de förvärv vi genomfört de senaste åren har vi en fortsatt betydande förädlingspotential i hela beståndet, då andelen renoverade lägenheter endast uppgår till 34 procent. Vi avser att fortsätta på den inslagna vägen, då renoveringstakten kontinuerligt stärker driftsnettot och bidrar till fortsatt substansvärdetillväxt. Vidare attraherar renoverade och nybyggda lägenheter hyresgäster med stabil ekonomi som tillför socialt kapital i området. Substansvärdet har under de senaste 12 månaderna ökat med 25 procent till 33,25 kronor.

Årets hyresökningar

Vi har under tredje kvartalet avslutat årets samtliga hyresförhandlingar, vilket resulterat i hyreshöjningar i intervallet 0,7 och 1,3 procent. Därmed motsvarar den generella årliga höjningen sedan årsskiftet 2012/13 en hyresökning om cirka 8 procentenheter. Medan Victoria Parks totala hyresvärde, till följd av värdeskapande investeringar samt genomförda bruksvärderingar, har ökat med cirka 30 procentenheter under samma period.

Förtätning i Växjö

Under juli beviljades vi bygglov för att bygga om outnyttjade ytor till 28 hyreslägenheter i Dalbo, Växjö. Ombyggnaden är en del av arbetet med att öka områdets attraktivitet samtidigt som nya hyresrätter tillför utbudet i en stad med stor efterfrågan. Ambitionen är att lägenheterna ska vara inflyttningsklara under första kvartalet 2019. Vi har sedan tidigare tecknat avtal med Peab om nyproduktion av 30 lägenheter i samma område. Projektet är en förtätning på befintlig fastighet och kommer bestå av hyresrätter som beräknas vara klara hösten 2019. Vi förvärvade aktuellt bestånd av kommunen i december 2016, och att 20 månader senare vara igång med närmare 60 nya lägenheter känns mycket tillfredsställande.

Familjecentral i Lindängen

Nyligen tecknade vi nya hyresavtal med Malmö stad och två privata vårdaktörer för att skapa en ny familjecentral i Lindängen. Genom att bygga om tidigare kontorslokaler till barnmorskemottagning, BVC, öppen förskola och mottagning för socialtjänsten får vi högre nyttjandegrad i fastigheterna samtidigt som vi tillför viktig samhällsservice i området. Satsningar på barn- och familjehälsa bidrar till att göra området

trivsammare och ännu mer attraktivt. Avtalen löper över fem år och omfattar totalt 700 kvadratmeter. Det totala hyresvärdet uppgår till cirka 1,2 miljoner kronor.

Arbetet med bostadssociala insatser fortlöper

Vårt bostadssociala arbete fortsätter och skapar nytta för både individ och samhälle, samtidigt som det är värdeskapande för Victoria Park. För att utveckla detta arbete ytterligare är det centralt att vi kontinuerligt utvärderar insatserna. När vi under 2017 lät undersöka resultaten av våra bostadssociala insatser kunde vi visa på både företagsekonomiska och stora samhällsekonomiska vinster, samt hur fastighetsbolag kan bidra till att göra de så kallade utanförskapsområdena än mer attraktiva. Vi kommer framöver genomföra ytterligare en kvantitativ och kvalitativ djupdykning i Herrgården, Malmö, i syfte att följa vårt arbete och se hur området, som vi förvärvade 2013, utvecklas.

Ökad låneram med befintliga långgivare

I början av tredje kvartalet tecknade vi avtal om en utökad kreditram hos befintliga långgivare. Fullt utnyttjande av de nya avtalen skulle innebära att 1 387 miljoner kronor frigörs under året samtidigt som den genomsnittliga räntan sänks med cirka 10 punkter. Victoria Parks finansiella mål när det gäller belåningsgrad om högst 65 procent uppnås med god marginal även efter fullt utnyttjande av de nya låneavtalen. Vidare har ett obligationslån om 400 miljoner kronor förtidsinlöst under kvartalet.

Förvärv av 223 lägenheter i Örebro

Efter periodens slut förvärvades ett fastighetsbestånd om totalt 223 renoverade lägenheter i Örebro, med en total uthyrbar yta om drygt 18 000 kvadratmeter. Då vi redan har ett betydande bestånd i regionen kan det nya beståndet hanteras av befintlig organisation, vilket möjliggör synergier i förvaltningen. Tillträde planeras till den 1 november.

Bevisad affärsmodell

Vårt långsiktiga mål om en fastighetsportfölj om 20 miljarder senast år 2020 ligger fast, och vi arbetar kontinuerligt med att ytterligare förädla vår framgångsrika modell i befintligt bestånd. Med en stark finansiell ställning fokuserar vi även på att identifiera och genomföra fler förvärv som passar in i vårt koncept. Efter en period av ett mer avvaktande klimat inom vårt marknadssegment bedömer Victoria Park att framför allt kommunala aktörer kommer att vara mer aktiva på säljsidan under det kommande året i och med att valresultatet är satt och de nya mandaten utdelade.

Sammantaget vidimerar utvecklingen även under det tredje kvartalet att vår affärsmodell med värdeskapande investeringar är framgångsrik och vi ser fram emot att fortsätta på inslagen väg.

Malmö den 22 oktober 2018

Per Ekelund, Verkställande direktör

Fastighetsbestånd

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2018 till 1 110 000 kvm (1 062 000), fördelat på 14 051 lägenheter, med ett marknadsvärde om 17,4 Mdkr (14,6), varav 262 Mdkr (236) avser byggrätter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,2 procent (97,0) och återstående vakans utgörs i huvudsak av outhyrda parkeringsplatser och omflyttningsvakans.

Omflyttningsvakansen uppstår i samband med att renovering av befintligt bestånd sker med så kallad rullande ROT. Det innebär att lägenheterna renoveras allteftersom hyresgäster säger upp sina lägenheter och flyttar ut, varvid renovering pågår i fyra till sex veckor innan ny hyresgäst flyttar in. Under renoveringsperioden redovisas lägenheten som vakant. Efterfrågan på de nyrenoverade lägenheterna har varit och är fortsatt mycket hög.

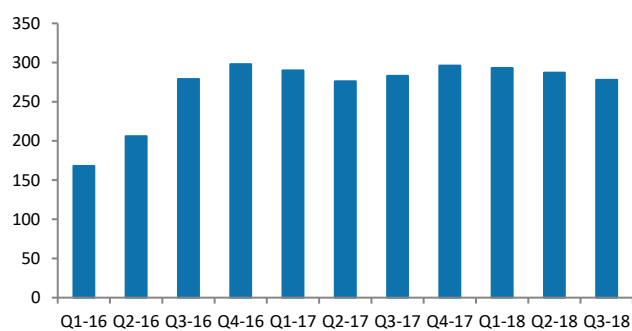


Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 4 773 lägenheter av beståndets 14 051 lägenheter hittills renoverats med påföljande hyresjustering. Under kvartalet har 278 lägenheter renoverats och totalt 858 lägenheter hittills i år. Victoria Park har som mål att standardhöja samtliga lägenheter i beståndet i samband med omflyttning. Med en genomsnittlig omflyttningshastighet om 17 procent och andelen orenoverade lägenheter på 66 procent kommer investeringstakten vara fortsatt hög framöver. Per bokslutsdatum är ytterligare 370 lägenheter beslutade att renoveras.

Under perioden har dessutom tre nya lägenheter färdigställt genom ombyggnation av outnyttjade och tidigare sekundära ytor i befintligt bestånd som förråd och tomställda lokaler.

Renoveringstakt i antal lägenheter



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 477 Mkr (427) investerats i befintliga fastigheter. De huvudsakliga investeringarna är hyresdrivande men det genomförs även investeringar med fokus på att sänka energiförbrukningen.

Fastighetsbestånd i Malmöregionen med ett fastighetsvärde om totalt cirka 800 Mkr tillträdde under perioden.

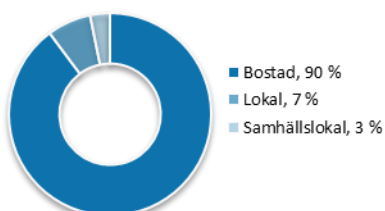
Fastighetsportföljen inklusive byggrätter har under året förändrats enligt tabellen bredvid.

Mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec
Ingående värde fastighetsbestånd	15 440	12 301	12 301
Investeringar i befintliga fastigheter	477	427	612
Förvärv	781	505	511
Orealiserade värdeförändringar	696	1 375	2 016
Utgående värde fastighetsbestånd	17 394	14 608	15 440

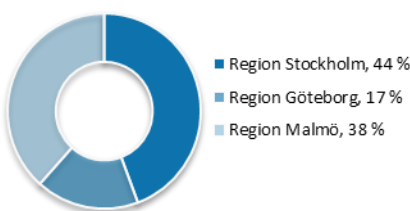
Fastighetsbestånd per den 30 september 2018

Förvaltningsregioner	Antal		Antal renoverade lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm			Hyresvärde		Hyres-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Omflyttningshastighet, %
	Fast.	Lgh.		Totalt	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Region Stockholm	97	6 027	2 281	491	463	28	554	1 126	534	96	18
Region Göteborg	17	2 367	500	189	154	36	214	1 128	211	99	11
Region Malmö	111	5 657	1 992	429	380	49	478	1 114	466	97	18
Totalt	225	14 051	4 773	1 110	997	113	1 245	1 122	1 210	97	17

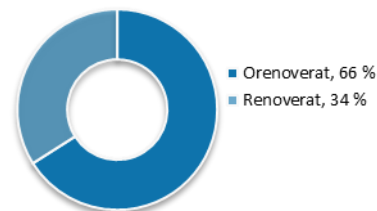
Uthyrbar yta, %



Hyresvärde per per region, %



Andel orenoverade lgh, %



Förtätningsprojekt

Vid sidan av värdeskapande investeringar och socialt hållbar förvaltning bedrivs förtätningsprojekt på befintlig mark för ökad uthyrbar yta och attraktivare områden. Ambitionen är att över tid skapa en betydande portfölj av byggrätter för bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter.

Förtätningsprocessen sker i olika faser och kan löpa under flera år, varför det är viktigt att det sker i nära samarbete med kommuner och andra intressenter. För närvarande bedöms Victoria Parks totala förtätningspotential till 234 850 BTA kvm med ett marknadsvärde om 262 Mkr (236), omfattande 3 028 lägenheter, fördelat på kategorierna byggklar mark, pågående planprocess samt framtagning av ny detaljplan.

Under perioden har detaljplan om 570 lägenheter i Linköping vunnit laga kraft och framtagande av bygglovs-handlingar inför bygglovsansökan har inletts. I Växjö har avtal tecknats med Peab om produktion av 30 nya lägenheter. Byggnationen startades under det tredje kvartalet 2018 med preliminär inflyttningstart hösten 2019.



Förteckning över aktuella förtätningsprojekt per den 30 september 2018

Region	Kommun	Antal lgh	BTA kvm	Kategori
Stockholm	Linköping	570	50 000	Byggklar mark
Stockholm	Stockholm	172	14 500	Byggklar mark
Göteborg	Göteborg	146	11 500	Byggklar mark
Göteborg	Göteborg	70	7 000	Byggklar mark
Göteborg	Borås	30	1 750	Byggklar mark
Malmö	Växjö	30	2 500	Byggklar mark ¹⁾
Malmö	Malmö	24	1 600	Byggklar mark ²⁾
Totalt Byggklar mark		1 042	88 850	
Stockholm	Eskilstuna	400	30 000	Planprocess pågår
Stockholm	Eskilstuna	150	12 000	Planprocess pågår
Stockholm	Nyköping	30	2 000	Planprocess pågår
Stockholm	Nyköping	30	2 000	Planprocess pågår
Malmö	Karlskrona	200	15 000	Planprocess pågår
Totalt Planprocess pågår		810	61 000	
Stockholm	Eskilstuna	750	55 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Linköping	200	15 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Linköping	100	6 500	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Växjö	96	6 500	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Kristianstad	30	2 000	Ny detaljplan erfordras
Totalt Ny detaljplan erfordras		1 176	85 000	
Totalt Förtätningsprojekt		3 028	234 850	

1) Nyproduktion beslutad.

2) Nytt förtätningsprojekt jämfört med föregående kvartal.

Kvartalet 1 juli-30 september 2018

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden juli-september 2018. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

Driftsnetto

Kvartalets intäkter ökade till 302 Mkr (267). Ökningen av intäkterna beror främst på tillträde av nya bestånd i Örebro, Göteborg och Malmö, fortsatt hög investeringstakt i standardhöjande åtgärder samt generella hyreshöjningar.

Under kvartalet har totalt 278 lägenheter renoverats i samband med omflyttning och därutöver har tillvalsuppgraderingar genomförts.

Den årliga generella hyresförhandlingen för 2018 har slutförhandlats för hela beståndet i intervallet 0,7-1,3 procent.

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till -115 Mkr (-110). De ökade kostnaderna beror till största del på tillträde av nya bestånd delvis kompenserat av lägre kostnader till följd av genomförda energiinvesteringar.

Kvartalets driftsnetto uppgick till 187 Mkr (157).

Resultat

Administrationskostnaderna uppgick till -15 Mkr (-16) och består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -47 Mkr (-45). Det lägre finansnettot förklaras främst av utökad finansiering kopplat till de fastighetsbestånd som tillträtts sedan tredje kvartalet föregående år delvis kompenserat av lägre räntekostnader i samband med refinansiering av befintliga lån.

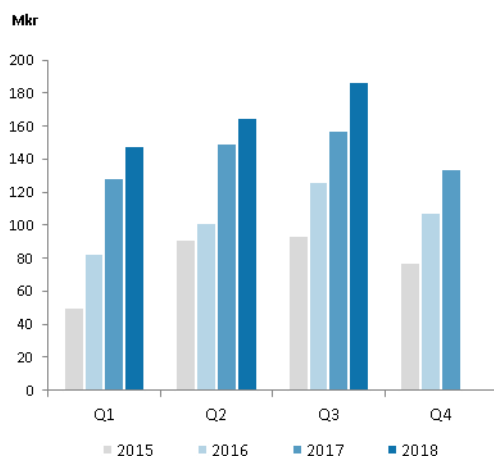
Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 125 Mkr (96).

Värdeförändring på fastigheter uppgick till 154 Mkr (126). Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum internvärderats. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,21 procent, vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartals externa värdering. Den orealiserade värdeförändringen beror på hyresdrivande åtgärder i form av standardhöjande investeringar.

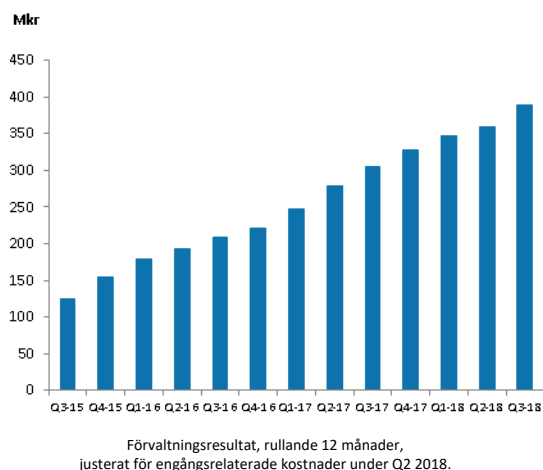
Skatteeffekten för kvartalet uppgick till -61 Mkr (-47) och består av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat samt förändring av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 236 Mkr (170), motsvarande 0,95 kr (0,68) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under kvartalet om -5 Mkr (-5).

Driftsnettoutveckling



Utveckling av förvaltningsresultat



Perioden 1 januari-30 september 2018

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari-september 2018. Jämförelser angivna i parentes avser motsvarande period föregående år.

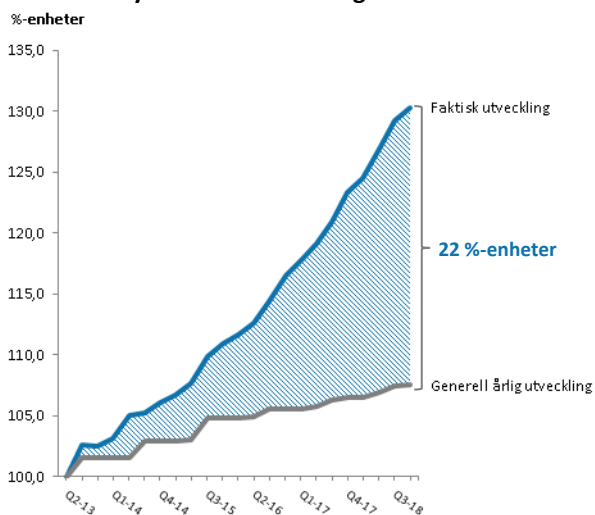
Intäkter

Periodens intäkter ökade till 881 Mkr (786). Ökningen av intäkterna beror främst på tillträde av nya bestånd i Örebro, Göteborg och Malmö, fortsatt hög investeringstakt i standardhöjande åtgärder samt generella hyreshöjningar. För jämförbart bestånd uppgick ökningen för bostads-hyresintäkter till cirka 6 procent.

Under perioden har totalt 858 lägenheter renoverats i samband med omflyttning och därutöver har tillvalsuppgaderingar genomförts.

Den årliga generella hyresförhandlingen för 2018 har slutförhandlats för hela beståndet i intervallet 0,7-1,3 procent där cirka hälften påverkat resultatet från 1 januari och resterande från 1 april.

Bostäder hyresvärdesutveckling



Till följd av värdeskapande investeringar samt genomförda bruksvärderingar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 30 procentenheter, jämfört med 8 procentenheter, som motsvarar den generella årliga höjningen.

Driftsnetto

Periodens fastighetskostnader uppgick till -380 Mkr (-350). De ökade kostnaderna beror till största del på tillträde av nya bestånd, som delvis kompenseras av lägre kostnader till följd av genomförda energiinvesteringar och skalfördelar.

I kostnader kopplade till förvaltningsverksamheten ingår driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och försäkring samt övriga förvaltningskostnader. Driftskostnader omfattar i huvudsak uppvärmning, vatten- och elförbrukning samt avfallshantering. Till följd av sedvanlig säsongseffekt avseende uppvärmning varierar driftskostnaderna under året med störst påverkan under det första kvartalet.

Periodens driftsnetto uppgick till 500 Mkr (436).

Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -66 Mkr (-49) och består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Perioden har belastats med engångsrelaterade kostnader om -19 Mkr kopplat till budprocesser från Starwood och Vonovia.

Finansnettot för perioden uppgick till -137 Mkr (-131). Det högre finansnettot förklaras främst av utökad finansiering kopplat till nytillträdde fastighetsbestånd, som delvis kompenseras av lägre räntekostnader i samband med refinansiering av befintliga lån.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 297 Mkr (256).

Värdeförändringar fastigheter/derivat

Under perioden har samtliga fastigheter externvärderats vid två tillfällen och internvärderats vid ett tillfälle. Vid extern värdering använder koncernen de auktoriserade värderingsfirmorna Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi.

Per bokslutsdatum har samtliga fastigheter internvärderats till ett marknadsvärde om 17 394 Mkr (14 608), där restvärdet beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,21 procent jämfört med 4,25 procent vid ingången av året.

Den orealiserade värdeförändringen uppgår till 696 Mkr (1 375), där merparten beror på hyresdrivande åtgärder i form av standardhöjande investeringar.

För att begränsa känsligheten för marknadens räntefluktuationer har koncernen räntesäkrat låneportföljen med olika derivatinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Derivatens redovisas varje period till marknadsvärde med förändringar som redovisas över resultaträkningen. Koncernen har, utöver derivaten, låneavtal som löper med fast ränta. Förändringen av marknadsvärdet är inte kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallotid är värdet noll.

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -42 Mkr (-366) och består av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat samt förändring av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott.

Under perioden har en positiv skatteeffekt identifierats hänförligt till ett sedan tidigare ej aktiverat underskott i samband med förvärvet i Karlskrona. Periodens skatt har därför påverkats positivt med 88 Mkr kopplat till detta underskott. Periodens skatt har även påverkats positivt med 85 Mkr av att den uppskjutna skatteskulden inte längre värderas till 22 procent utan till den nya lägre skattesatsen.

Aktuell skatt uppkommer endast i undantagsfall eftersom det finns möjlighet att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar, nyttja befintliga underskottsavdrag samt lämna koncernbidrag.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 956 Mkr (1 330), motsvarande 3,87 kr (5,45) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -15 Mkr (-15).

Kommentar till segmentsinformation

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

Segmentsredovisningen avseende förvaltningsverksamheten är uppdelad på följande geografiska regioner; Stockholm, Göteborg och Malmö.

Verksamheten Livsstilsboende omfattande serviceverksamhet, vilken avyttrades under perioden. Transaktionen, som skedde i bolagsform, hade ingen resultat- eller likviditetspåverkan.

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde om 297 Mkr (264). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 226 Mkr (248).

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -1 047 Mkr (-661) och består främst av förvärv samt investeringar i standardhöjande åtgärder samt förvärv.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgår till 233 Mkr (476), hänförligt till upptagning samt amortering av lån samt beslutad utdelning till stam- och preferensaktieägare om -113 Mkr (-88).

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 176 Mkr (464).

Moderbolaget

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

styrning och resultatuppföljning samt projektering.

Omsättningen i moderbolaget uppgick till 15 Mkr (16) och består främst av fakturerad managementavgift.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -49 Mkr (-61).



Örebro



Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

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

Fastigheter

Fastighetsvärderingar görs kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bolaget har som policy att hela beståndet värderas externt minst en gång per år. Vid extern värdering använder koncernen de auktoriserade värderingsfirmorna Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Den senaste externa värderingen gjordes per den 30 juni 2018.

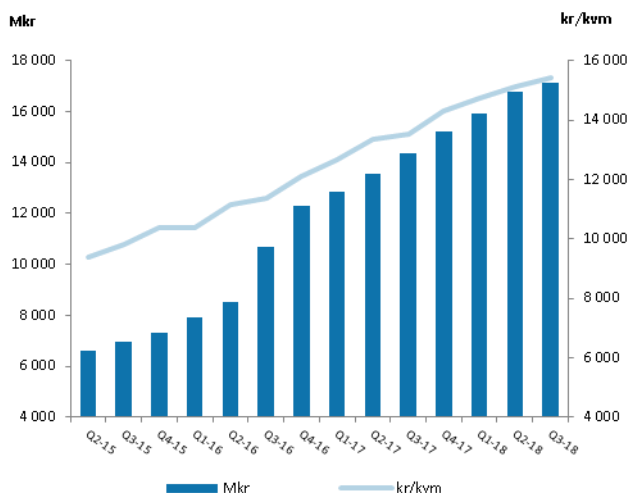
Per bokslutsdatum har samtliga fastigheter internvärderats. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år.

För beräkning av fastigheternas marknadsvärde har restvärdet beräknats med ett avkastningskrav om 4,21 procent, vilket är 4 punkter lägre jämfört med ingången av året.

Victoria Parks fastighetsbestånd exklusive byggrätter uppgick per den 30 september till 1 110 000 kvm (1 062 000) med ett hyresvärde om 1 245 Mkr (1 129) och ett marknadsvärde om 17 132 Mkr (14 372), motsvarande 15 436 kr/kvm (13 530).

Victoria Parks byggrätter, enligt sammanställning på sida 5, har åsatts ett värde om 262 Mkr (236). Victoria Park utvärderar löpande hur planprocesserna fortskrider.

Marknadsvärdesutveckling



Finansiella anläggningstillgångar

Den 1 oktober 2017 tillträdde 1 660 lägenheter i Malmö genom förvärv av ett intressebolag, som ägs till 25 procent. I värdet ingår, förutom anskaffningsvärdet, även en ackumulerad positiv resultatandel om 25 Mkr (0).

Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 176 Mkr (464). Investeringar under perioden har uppgått till 477 Mkr (427) och avser främst värdehöjande investeringar i befintligt bestånd. Under perioden har även förvärv av två nya bestånd i Malmö delvis finansierats genom egen kassa. Dessutom har stamaktieutdelning reducerat kassan med cirka 97 Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick till 7 019 Mkr (5 571) med en soliditet på 39,6 procent (36,8). Under perioden har eget kapital påverkats positivt med årets resultat om 956 Mkr (1 330). Utdelning avseende stam- och preferensaktier har under perioden påverkat eget kapital med -117 Mkr (-93).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 1 317 Mkr (1 124) är hänförlig till värdeförändringar av fastigheter och derivat, samt uppskjuten skattefordran hänförlig till koncernens skattemässiga underskott. Den uppskjutna skatteskulden har omvärderats med anledning av den framtida sänkta skattesatsen.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 9 132 Mkr (8 155), vilket motsvarar en belåningsgrad om 51,5 procent (53,9) att jämföra med det långsiktiga målet om högst 65 procent. Under tredje kvartalet har en utökad kreditram om 1 387 Mkr avtalats med två befintliga banker. Av denna utökade kreditram har 400 Mkr lyfts och använts till att återbetala ett obligationslån om 400 Mkr där marginalen uppgick till 5 procent.

Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningstiden till 4,1 år (4,5) och efter lösen av ett obligationslån om 400 Mkr har den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive ränteswappar, räntetak och räntegolv sjunkit till 1,7 procent (2,0). Räntebindningstid, inklusive ränteswappar och räntetak, uppgick till 1,8 år (2,2).

Andel lån som är räntesäkrade via derivat eller fast ränta uppgick till 53,3 procent (50,6).

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning		Ränteswappar ¹⁾
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr
2018			4 261	46,7	
2019	1 415	15,5	420	4,6	
2020	2 239	24,5	1 277	14,0	750
2021	3 007	32,9	1 280	14,0	180
2022	987	10,8	675	7,4	350
> 2023	1 483	16,2	1 219	13,3	1 219
Summa	9 132	100,0	9 132	100,0	2 499

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Nedan presenteras Victoria Parks intjäningsförmåga på årsbasis. Tabellen beskriver en proforma 12 månader och beaktar bolagets fastighetsbestånd per bokslutsdatum, 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 rensade för engångsrelaterade kostnader i samband med budprocesser under andra kvartalet 2018.

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 rensat för engångsrelaterade effekter av tidigare ej utnyttjat underskott och förändrad framtida skattesats.

Mkr	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Intäkter	1 208	1 197	1 160	1 115	1 009	675
Fastighetskostnader	-534	-534	-522	-513	-494	-344
Driftsnetto	674	663	638	603	515	331
Administrationskostnader	-61	-61	-61	-61	-51	-45
Rörelseresultat	613	602	577	542	464	286
Räntekostnader	-160	-174	-170	-170	-164	-100
Förvaltningsresultat	453	429	407	372	300	186
Skattekostnad	-93	-94	-90	-82	-66	-41
Periodens resultat	360	334	318	290	234	145
Resultat efter skatt hänförligt till:						
Stamaktieägare	339	313	297	269	213	124
Preferensaktieägare	21	21	21	21	21	21
Resultat före skatt per aktie, kr	1,78	1,69	1,60	1,46	1,22	0,75

Fastighetstransaktioner

Förteckning över tillträdde fastigheter januari-september 2018

Tillträde	Region	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Antal lgh	Fastighetsvärde, Mkr
Q1	Malmö	Malmö	20 371	285	333
Q2	Malmö	Malmö/Trelleborg	26 009	327	465
Totalt			46 380	612	798

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	Rullande 12 mån okt-sep	2017 12 mån jan-dec
Intäkter	302	267	881	786	1 157	1 062
Fastighetskostnader	-115	-110	-380	-350	-523	-492
Driftsnetto¹⁾	187	157	500	436	635	570
Administrationskostnader	-15	-16	-66	-49	-83	-66
Resultat före finansnetto	172	141	434	387	551	504
Finansnetto	-47	-45	-137	-131	-182	-176
Förvaltningsresultat	125	96	297	256	369	328
Värdeförändringar fastigheter	154	126	696	1 375	1 336	2 016
Värdeförändringar derivat	15	-5	-1	4	-3	1
Andel av resultat efter skatt från intresseföretag	3		6		23	17
Resultat före skatt	297	217	998	1 635	1 725	2 362
Skattekostnad	-61	-47	-42	-366	-198	-522
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	236	170	956	1 269	1 527	1 840
Resultat från avvecklad verksamhet		0		61		61
Periodens resultat	236	170	956	1 330	1 527	1 901
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	236	170	956	1 330	1 527	1 901
Resultat per aktie, kr	0,95	0,68	3,87	5,45	6,22	7,83

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

1) I driftsnettot inkluderas även resultatet från serviceverksamheten till och med februari 2018, vilket inte är att förväxla med resultatet för förvaltningsverksamheten. För specifikation hänvisas till segmentsrapportering.

Resultaträkning per segment

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende ¹⁾		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep
	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep				
Intäkter	134	121	52	45	115	99		3	302	267
Kostnader	-54	-54	-17	-16	-43	-37		-3	-115	-110
Driftsnetto	80	67	35	29	73	62	0	-1	187	157

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende ¹⁾		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep
	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep				
Intäkter	394	351	156	135	329	293	1	7	881	786
Kostnader	-177	-160	-62	-58	-140	-123	-2	-9	-380	-350
Driftsnetto	217	190	94	77	190	170	0	-1	500	436

1) Verksamheten Livsstilsboende omfattande serviceverksamhet avyttrades under februari 2018.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2	4	3
Finansiella anläggningstillgångar	97		90
Förvaltningsfastigheter	17 394	14 608	15 440
Summa anläggningstillgångar	17 493	14 612	15 533
Omsättningstillgångar			
Fordringar	60	49	35
Likvida medel	176	464	765
Summa omsättningstillgångar	235	514	799
SUMMA TILLGÅNGAR	17 728	15 125	16 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	7 019	5 571	6 180
Uppskjuten skatteskuld	1 317	1 124	1 281
Långfristiga räntebärande skulder	7 659	7 779	7 867
Derivat	23	21	24
Summa långfristiga skulder	9 000	8 924	9 172
Kortfristiga räntebärande skulder	1 472	376	706
Övriga skulder	236	255	275
Summa kortfristiga skulder	1 709	631	981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 728	15 125	16 333

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec
Ingående eget kapital	6 180	4 331	4 331
Periodens totalresultat	956	1 330	1 901
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner		2	2
Nyemission i samband med förfall av optionsprogram			38
Utdelning stamaktier	-97	-72	-72
Utdelning preferensaktier	-21	-21	-21
Utgående eget kapital	7 019	5 571	6 180

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftsnetto	500	436	571
Administrationskostnader	-66	-48	-68
Betalda räntor	-136	-127	-166
Betald skatt	-4	0	1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	3	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	297	264	342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-25	-21	0
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-46	5	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226	248	369
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-583	-283	-287
Investeringar i befintliga fastigheter och mark	-477	-428	-612
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning		-37	-38
Försäljning av avvecklad verksamhet		88	88
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-1
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-1	-73
Förvärvad kassa	12		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 047	-661	-922
Finansieringsverksamheten			
Nyemission i samband med förfall av optionsprogram			38
Emissionskostnader		-4	-4
Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram		2	2
Upptagna lån	1 002	1 153	1 582
Amortering av lån	-656	-587	-608
Utbetald utdelning	-113	-88	-93
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	233	476	917
Periodens kassaflöde	-589	63	364
Likvida medel vid periodens början	765	401	401
Likvida medel vid periodens slut	176	464	765

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2018 3 mån jul-sep	2017 3 mån jul-sep	2018 9 mån jan-sep	2017 9 mån jan-sep	2017 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	6	6	15	16	22
Kostnader	-1	-1	-6	-4	-5
Bruttoresultat	5	4	9	13	17
Administrationskostnader	-12	-11	-56	-35	-47
Rörelseresultat	-7	-7	-47	-22	-31
Finansnetto	4	-16	-20	-31	-43
Resultat före skatt	-3	-22	-67	-53	-74
Lämnade koncernbidrag					-371
Skatt	1	-3	18	-8	95
Periodens resultat efter skatt	-2	-25	-49	-61	-349

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	315	315	315
Långfristiga fordringar	2 656	2 502	2 502
Uppskjuten skattefordran	143	22	126
Summa anläggningstillgångar	3 115	2 840	2 943
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	639	233	282
Likvida medel	143	446	749
Summa omsättningstillgångar	781	679	1 031
SUMMA TILLGÅNGAR	3 896	3 519	3 974
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	686	1 102	852
Derivat	13	9	12
Långfristiga räntebärande skulder	2 873	2 375	2 268
Summa långfristiga skulder	2 886	2 384	2 281
Kortfristiga räntebärande skulder	0		400
Övriga kortfristiga skulder	325	33	441
Summa kortfristiga skulder	325	33	841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 896	3 519	3 974

Aktien och ägarna

Victoria Park har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets totala börsvärde per den 30 september 2018 uppgick till 9 115 Mkr (7 759). Bolaget hade vid periodens slut 5 225 aktieägare (10 710). Under perioden omsattes totalt 79 miljoner aktier (45) till ett värde av 2 920 Mkr (1 289).

Aktiekapital

Under perioden omvandlades totalt 284 124 stamaktier av serie A till 284 124 stamaktier av serie B, vilket medförde att totala antalet röster minskade med totalt 255 712.

Per den 30 september 2018 uppgick aktiekapitalet till 26,8 Mkr fördelat på 243 906 359 aktier, varav 77 773 255 stamaktier av serie A, 165 101 057 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Totalt antal röster uppgick till 94 386 565,40.

Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

Kvotvärde per aktie är 0,11 kronor. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar vardera till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Teckningsoptioner

Victoria Park gav i samband med årsstämman 2017 ut teckningsoptioner inom ramen för ett incitamentsprogram. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell till ett antal anställda i koncernen.

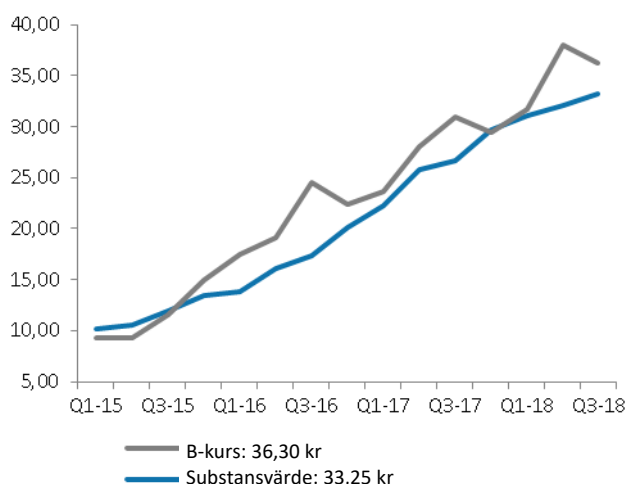
Efter att Vonovia SE blivit största ägare i Victoria Park till följd av sitt uppköpserbjudande erbjöd Vonovia genom dotterbolag att förvärva även teckningsoptionerna. Vonovia är därmed ägare till 2 361 000 teckningsoptioner.

Varje option ger rätt att våren 2020 kontant teckna en stamaktie av serie B, till en teckningskurs om 33,80 kronor. Om samtliga teckningsoptioner nyttjas skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 2 361 000.

Victoria Park-aktien

	Betalkurs, kr		Antal aktieägare	
	2018 30 sep	2017 30 sep	2018 30 sep	2017 30 sep
A-aktier	36,10	30,90	1 574	3 091
B-aktier	36,30	31,00	3 600	7 081
Preferensaktier	304,00	314,00	670	1 945

Substansvärde per aktie, kr



Ägarförteckning per den 30 september 2018

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

Namn	Antal aktier				Andel av, %	
	A-aktier	B-aktier	Pref-aktier	Totalt	Kapital	Röster
DEUTSCHE ANNINGTON ACQUISITION ¹⁾	35 967 384	102 134 569	772 063	138 874 016	56,9	49,0
HOMESTAR INVESTCO AB ¹⁾	27 074 397	32 486 304		59 560 701	24,4	32,1
DANIR AB ²⁾	8 435 198	7 774 946		16 210 144	6,6	9,8
LANSFORSKRINGAR FASTIGHETSFOND		6 661 278		6 661 278	2,7	0,7
NINALPHA AB ²⁾	1 800 000	3 500 000		5 300 000	2,2	2,3
DDS SVERIGE (TRSPKO SWB)		2 990 000		2 990 000	1,2	0,3
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN S.A., W8IMY	941 413	120 000	10 000	1 071 413	0,4	1,0
IKC SVERIGE FLEXIBEL	981 780			981 780	0,4	1,0
JP MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A.		661 279		661 279	0,3	0,1
SEB SVERIGE INDEXFOND		607 788		607 788	0,2	0,1
ÖVRIGA	2 573 083	8 164 893	249 984	10 987 960	4,5	3,6
TOTALT	77 773 255	165 101 057	1 032 047	243 906 359	100,0	100,0

1) Helägt dotterbolag till Vonovia SE.

2) Danir AB och Ninalpha AB har ställt ut köpoptioner till Vonovia SE avseende sammanlagt 24 500 144 stamaktier, enligt vilka Vonovia SE har en rätt att förvärva. Köpoptionerna kan utnyttjas under perioden 15-29 maj 2019.

	2018-09-30 3 mån jul-sep	2017-09-30 3 mån jul-sep	2018-09-30 9 mån jan-sep	2017-09-30 9 mån jan-sep	2018-09-30 Rullande 12 mån okt-sep	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade								
Intäkter, Mkr	302	267	881	786	1 157	1 062	832	622
Driftsnetto, Mkr	187	157	500	436	635	570	419	314
Förvaltningsresultat, Mkr	125	96	297	256	369	328	220	155
Periodens resultat, Mkr	236	170	956	1 330	1 527	1 901	1 217	1 240
Andel orenoverade lägenheter, %	66,0	73,8	66,0	73,8	66,0	71,5	79,5	83,1
Hyresvärde bostäder helår, kr/kvm	1 116	1 054	1 116	1 054	1 094	1 064	1 013	971
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	97,0	97,2	97,0	97,0	97,0	97,4	96,9
Direktavkastning, %	3,9	4,1	3,9	4,1	3,9	4,2	4,3	4,9
Överskottsgrad, %	62,3	59,6	57,1	56,2	55,2	54,4	51,2	51,5
Marknadsvärde, kr/kvm	15 436	13 530	15 436	13 530	15 436	14 319	12 108	10 375
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 110	1 062	1 110	1 062	1 110	1 062	1 016	708
Finansiella								
Avkastning på eget kapital, %	16,0	29,4	16,0	29,4	-	37,7	36,1	64,1
Soliditet, %	39,6	36,8	39,6	36,8	39,6	37,8	33,8	35,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,9	2,8	2,9	2,9	2,6	2,4
Belåningsgrad, %	51,5	53,9	51,5	53,9	51,5	52,5	57,3	55,8
Belåningsgrad fastigheter, %	49,1	49,0	49,1	49,0	49,1	49,0	51,6	55,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	119	111	297	273	366	342	230	162
Aktierelaterade								
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,51	0,40	1,22	1,06	1,60	1,37	0,96	0,69
Resultat per aktie, kr	0,95	0,68	3,87	5,45	6,22	7,83	5,20	5,29
Substansvärde per aktie, kr	33,25	26,64	33,25	26,64	33,25	29,65	20,08	13,41
Eget kapital per aktie, kr	27,87	22,01	27,87	22,01	27,87	24,36	16,91	11,45
Kassaflöde per aktie, kr	0,49	0,46	1,22	1,13	1,51	1,43	1,00	0,73
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	9 115	7 759	9 115	7 759	9 115	7 460	5 668	3 625
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	-	0,40 ¹⁾	0,30	0,20
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	-	20,00 ¹⁾	20,00	20,00
Antal aktier vid periodens slut, milj	243,9	241,1	243,9	241,1	243,9	243,9	241,1	223,6
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, milj	246,3	243,9	246,3	243,9	246,3	243,9	243,9	226,6
Antal preferensaktier vid periodens slut, milj	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, milj	243,1	241,5	243,0	241,4	242,3	240,2	230,1	222,5

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Andel renoverade lägenheter

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

Direktavkastning, %

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde, Mkr

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

Marknadsvärde per kvm

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

Omflyttningshastighet, %

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

Överskottsgrad, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt avseende förvaltningsverksamhet.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

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

Förvaltningsresultat per aktie, kr

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

Genomsnittligt antal aktier, st

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

Kassaflöde per aktie, kr

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

Resultat per aktie, kr

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

Substansvärde (EPRA NAV), kr

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

Övriga upplysningar

Hållbar utveckling

För att klara målet om långsiktigt lönsam tillväxt ska Victoria Parks företagande vara ansvarsfullt och bygga på att bolaget bidrar till hållbar utveckling. Victoria Parks hållbarhetsarbete beskrivs i årsredovisning för 2017, på sidorna 30-41.

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet anställda till 170 personer (164). Andelen kvinnor uppgick till 28 procent (29). Under perioden tillträdde Per Ekelund som VD, CFO Tommy Åstrand till vice VD och Ola Svensson till ny Fastighetschef.

Obligation

2016 emitterades obligation om 600 Mkr med en rörlig ränta om Stibor 3M + 450 punkter och förfallodatum 17 juni 2020.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer, som beskrivs på s. 44-49 i Årsredovisning 2017.

Transaktioner med närstående

Styrelsens tidigare ordförande numera ledamot, fakturerar för utförda tjänster. Bedöms vara till marknadspris.

Granskning och redovisningsprinciper

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

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

IFRS 15 började tillämpas 1 januari 2018. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal. Övriga intäkter, serviceintäkter, som omfattas av IFRS 15 uppgår till ej väsentliga belopp och redovisas när tjänsten utförts. 2018 träder IFRS 9 (finansiella instrument) i kraft, vilket bedöms inte medföra väsentliga effekter utöver tillkommande upplysningar. 2019 träder IFRS 16 (leasing) i kraft. Utvärdering av effekterna pågår. Bedömning är att koncernens innehav av tomrätter är det som kan ge effekt. Preliminär bedömning är att inga väsentliga effekter förväntas.

I Finansnettot är ränteutgifter och räntekostnader netto-redovisade. Posten består av räntekostnader uppgående till -137 Mkr (-131) och ränteutgifter om 0 Mkr (0).

Poster värderade till verkligt värde

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

Utdelning

Under andra kvartalet har utdelning om 0,40 kronor per stamaktie, totalt 97 Mkr (72), utbetalats. Under respektive kvartal har utdelning om 5,00 kr per preferensaktie, totalt 15 Mkr (15) utbetalats.

I enlighet med Victoria Parks utdelningspolicy ska styrelsen föreslå en utdelning på bolagets stamaktier varje år som uppgår till 25 procent av resultatet före skatt med undantag för värdeförändringar med beaktande av Victoria Parks förvärvsmöjligheter och finansiella ställning och på bolagets preferensaktier i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen.

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

Extra bolagsstämma 2018

Vid den extra bolagsstämma som hölls den 24 juli 2018 beslutades att styrelsen ska bestå av sju ledamöter utan suppleanter. Rolf Buch, Fabian Heß, Helene von Roeder, Peter Hohlbein och Jens Nagel valdes till nya styrelseledamöter och Anders Pettersson och Peter Strand omvaldes som styrelseledamöter. Rolf Buch valdes till styrelseordförande. Valen gäller till slutet av nästa årsstämma.

Vidare beslutade stämman att upphäva de principer som i samband med årsstämman antagits för Victoria Parks valberedning. Mot bakgrund av aktieägarstrukturen efter att Vonovias offentliga uppköpserbjudande har fullbordats, kommer valberedningsarbetet framöver att utföras av bolagets majoritetsägare.

Årsstämma 2019

Årsstämman kommer att hållas i Malmö den 23 april 2019. Aktieägare som önskar få ärende behandlat på årsstämman kan lämna förslag till Victoria Park AB:s styrelse via e-post till info@victoriapark.se eller via brev under följande adress: Victoria Park AB, Box 2, 201 20 Malmö, med angivande av att meddelandet är ställt till styrelsen. För att kunna tas in i kallelsen ska ett förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 5 mars 2019.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Avtal om kompletteringsförvärv av 223 orenoverade lägenheter med en total uthyrbar yta om 18 074 kvm i Örebro. Förvärvet sker till ett underliggande fastighetsvärde om 220 Mkr, motsvarande cirka 12 000 kr per kvm. Beståndet är fullt uthyrt med en genomsnittlig hyra om cirka 860 kr per kvadratmeter och har en omflyttningshastighet i paritet med Victoria Parks befintliga bestånd. Förvärvet finansieras genom befintlig kassa samt genom upptagande av nya lån, i enlighet med bolagets policy. Tillträde sker preliminärt den 1 november 2018, då även betalning sker.

Kalendarium

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

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

Undertecknande

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

Malmö den 22 oktober 2018

Styrelsen i Victoria Park AB (publ)

Rolf Buch <i>Styrelseordförande</i>	Fabian Heß <i>Styrelseledamot</i>
--	--------------------------------------

Peter Hohlbein <i>Styrelseledamot</i>	Jens Nagel <i>Styrelseledamot</i>
--	--------------------------------------

Anders Pettersson <i>Styrelseledamot</i>	Helene von Roeder <i>Styrelseledamot</i>
---	---

Peter Strand <i>Styrelseledamot</i>	Per Ekelund <i>VD</i>
--	--------------------------

Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Victoria Park AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Malmö den 22 oktober 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund <i>Auktoriserad revisor</i> <i>Huvudansvarig revisor</i>	Carl Fogelberg <i>Auktoriserad revisor</i>
--	---

Detta är Victoria Park

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder på tillväxtstäder i Sverige. Fastighetsbeståndet uppgår till 1 110 000 kvm, fördelat på 14 051 lägenheter, till ett marknadsvärde om 17,4 Mdkr. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett attraktivare boende ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj för boende, medarbetare, aktieägare, samhället och andra intressenter.

Affärsidé och affärsmodell

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

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

Förvaltningsverksamhet

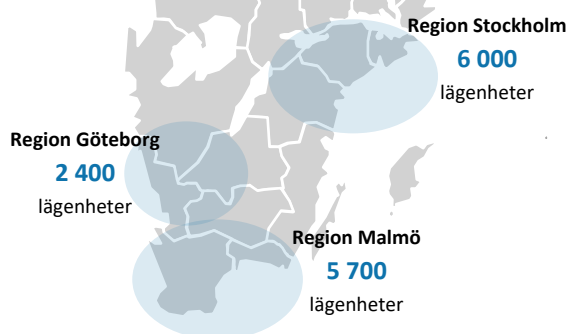
Victoria Parks förvaltningsverksamhet drivs i 12 städer fördelat på tre geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (*Eskilstuna, Linköping, Nyköping, Stockholm och Örebro*), Göteborg (*Borås och Göteborg*) och Malmö (*Karlskrona, Kristianstad, Malmö, Markaryd och Växjö*).

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

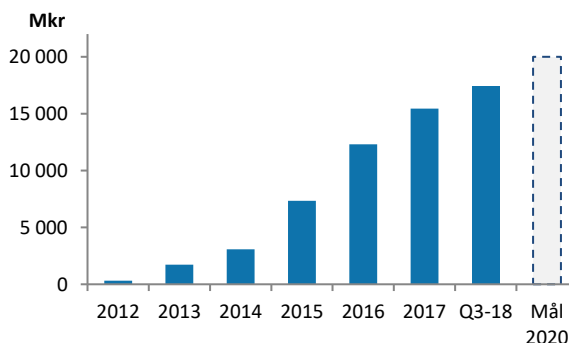
Marknad

Stor bostadsbrist och begränsad nyproduktion av hyresbostäder ger Victoria Park förutsättningar att förädla bolagets fastigheter på tillväxtstäder med förlängd teknisk livslängd och ökat driftsnetto som följd. En central del i Victoria Parks förädlingsarbete är värdeutveckling som sker genom en socialt hållbar förvaltning och investeringar i såväl bostadsområdena som fastigheterna.

Fastighetsmarknaden är fortsatt mycket gynnsam med stor efterfrågan på bostadsportföljer. Den låga räntan och den goda tillgången till kapital samt begränsat utbud av bostadsfastigheter driver fastighetspriser, tillika marknadsvärderingar, fortsatt uppåt.



Marknadsvärdesutveckling inklusive byggrätter



Kontaktpersoner

Per Ekelund, VD

070 867 66 57, per.ekelund@victoriapark.se

Tommy Åstrand, CFO

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

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

Tfn 040 16 74 40

info@victoriapark.se
www.victoriapark.se



VICTORIA PARK®