

VICTORIA PARK AB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2018 JANUARI – DECEMBER

- Intäkterna ökade med 12 procent till 1 190 Mkr (1 062).
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 406 Mkr (328).
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 224 Mkr (1 901), motsvarande 4,95 kronor per aktie (7,83).
- Substansvärdet ökade med 17 procent till 34,66 kronor per aktie (29,65).
- Fastighetsbeståndet ökade med 835 lägenheter.
- Förvärsavtal om 2 340 lägenheter i Stockholm och Göteborg.
- Vonovia ny storägare och ny styrelse valdes vid extra bolagsstämma.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker på stamaktier men en utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie.

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

Victoria Parks fastighetsbestånd hade den 31 december 2018 ett marknadsvärde om 18,1 Mdkr (15,4).



VICTORIA PARK®



Kvartalet oktober-december i korthet

- Intäkterna ökade med 12 procent till 310 Mkr (277).
- Resultatet efter skatt uppgick till 268 Mkr (572), motsvarande 1,08 kronor per aktie (2,35).
- Substansvärdet ökade med 17 procent till 34,66 kronor per aktie (29,65).
- Belåningsgraden uppgick till 51,4 procent (52,5).
- 223 lägenheter i Örebro tillträdades.
- Förvärv av 2 340 lägenheter i Stockholm och Göteborg, med planerat tillträde 1 april 2019.
- Prognos för helår 2019 lämnades.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Konkursverket godkände Victoria Parks förvärv av 2 340 lägenheter.

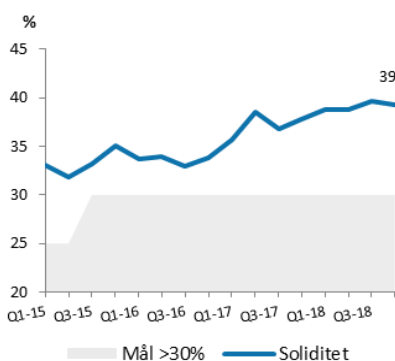
Inför årsstämman 2019

- Då Victoria Park nyligen tecknat avtal om sitt största förvärv hittills har styrelsen beslutat att, i enlighet med utdelningspolicyn beaktande bolagets förvärvsmöjligheter och finansiella ställning, föreslå årsstämman att ingen utdelning avseende stamaktierna lämnas för räkenskapsåret 2018 (0,40 kr). Vad avser preferensaktierna föreslår styrelsen en utdelning om 20,00 kronor (20,00).

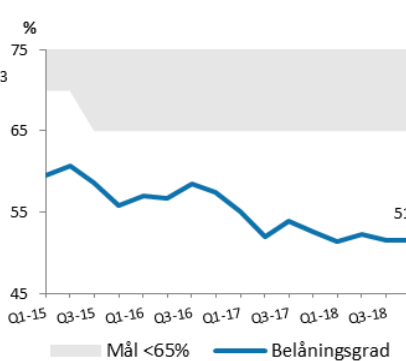
	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Intäkter, Mkr	310	277	1 190	1 062	832	622
Driftsnetto, Mkr	172	135	672	570	419	314
Förvaltningsresultat, Mkr	109	73	406	328	220	155
Periodens resultat, Mkr	268	572	1 224	1 901	1 217	1 240
Resultat per aktie, kr	1,08	2,35	4,95	7,83	5,20	5,29
Substansvärde per aktie, kr	34,66	29,65	34,66	29,65	20,08	13,41
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	109	69	406	342	230	162
Soliditet, %	39,3	37,8	39,3	37,8	33,8	35,1
Belåningsgrad, %	51,4	52,5	51,4	52,5	57,3	55,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,9	3,2	2,9	2,6	2,4

Finansiella mål och måluppfyllnad

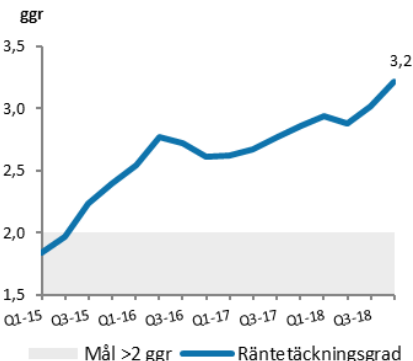
Soliditet



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Största förvärvet hittills och fortsatt hög investeringstakt

- » Största förvärvet hittills.
- » Värdeskapande investeringar och förtätningsprojekt.
- » Sänkta kostnader och skalfördelar.
- » Substansvärdet ökade med 17 procent till 34,66 kronor.

Största förvärvet hittills

I december tecknade vi avtal om att förvärva två bostadsbestånd om 9 fastigheter med totalt 2 340 lägenheter, varav 2 140 lägenheter i Haninge, Stockholm och 200 i Mölndal, Göteborg med en total yta om drygt 188 000 kvadratmeter. Det är vårt största förvärv hittills och möjliggörs bland annat av en stark huvudägare. Det ger oss en unik möjlighet att stärka vårt bestånd och vår närvaro i Sveriges två största regioner, samtidigt ger det oss ytterligare skalfördelar i förvaltningen.

Förvärvet sker till ett underliggande fastighetsvärde om 4,7 Mdkr, motsvarande cirka 25 000 kronor per kvadratmeter, med ett hyresvärde om cirka 250 Mkr per år. Säljare är Akelius Residential Property. Vidare innebär förvärvet att vi når vårt mål om en fastighetsportfölj om 20 Mdkr redan i april i samband med planerat tillträde.

Vi har under kvartalet tillträtt 223 lägenheter i Örebro. Vi hade sedan tidigare cirka 400 lägenheter i staden, och vill fortsätta att växa i regionen.

Förtätningsprojekt i Linköping och Växjö

Vi har sedan 2016 bedrivit en planprocess med syfte att skapa 570 lägenheter i Ryd, i närheten av Linköpings universitet. Detaljplanen med byggrätter om 50 000 kvm BTA har vunnit laga kraft och vi har nu beviljats ett bygglov avseende en första etapp om 87 hyreslägenheter. Byggstart planeras till första halvåret 2019 med inflyttning 2020.

I Växjö pågår byggnation av 30 nya hyreslägenheter i området Dalbo. Projektet är en förtätning på befintlig fastighet och beräknas vara klart under 2019. Genom att omvandla lokaler och outnyttjade parkeringsytor kan vi bygga nya bostäder och skapa ännu attraktivare områden.

Fortsatt hög renoveringstakt...

Även under årets fjärde kvartal har vi haft en hög renoveringstakt med 300 renoverade och färdigställda lägenheter, vilket innebär totalt 1 160 lägenheter under 2018. Efter de förvärv vi genomfört de senaste åren har vi en fortsatt betydande förädlingspotential i vårt bestånd, då andelen renoverade lägenheter endast uppgår till 36 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.

...bidrar till god värdeutveckling

Vi har per årsskiftet genomfört en extern värdering av hela beståndet där avkastningskravet har satts till 4,16 procent, jämfört med 4,21 procent per sista september. Värdeökningen uppgick till 700 Mkr under kvartalet, varav förvärvet i Örebro svarar för 220 Mkr och merparten av resterande härleds till våra

värdeskapande standardhöjande investeringar samt pågående förtätningsprojekt. Per sista december uppgick därmed värdet på vårt totala bestånd till 18,1 miljarder att jämföra med 15,4 ett år tidigare. Substansvärdet har under de senaste 12 månaderna ökat med hela 17 procent till 34,66 kronor.

Sänkta kostnader och skalfördelar

Förutom att tillvarata de synergier och skalfördelar som ett allt större fastighetsbestånd möjliggör, i form av bland annat inköp och arbetssätt, har vi under året tillsammans med våra hyresgäster arbetat med att sänka energikostnaderna. När vi summerar arbetet kan vi konstatera att vi överträffat våra mål vad avser såväl el, värme som vatten, vilket ger besparingar avseende både ekonomi och miljö.

Koncerngemensam kundundersökning

Under hösten genomförde vi vår första koncerngemensamma hyresgästundersökning, vilken omfattade hela vårt bestånd om drygt 14 000 lägenheter med en svarsfrekvens på 53 procent. Genom undersökningen har vi fått värdefulla kundinsikter för vårt förbättringsarbete under 2019. I analysen av resultatet ser vi bland annat att våra hyresgäster i större omfattning önskar möjlighet till kontakter utanför nuvarande öppettider. En anledning är att sysselsättningsgraden bland våra hyresgäster har ökat.

Prognos för helåret 2019

Under december offentliggjorde vi en prognos avseende förvaltningsresultat om 500-550 Mkr för helåret 2019, vilket är en följd av att Victoria Park är en del av Vonovia-koncernen. Prognosen antar att Victoria Park kommer att förvärva fastigheter för motsvarande 250 Mkr per kvartal under 2019. Prognosen justerades med ytterligare 95 Mkr i helårseffekt av det förvärv som väntas tillträdas den 1 april 2019. Prognosen innebär även att information om aktuell intjäningsförmåga i våra finansiella rapporter upphör.

Goda framtidsutsikter

Vi har en framgångsrik affärsmodell och fortsätter arbetet med att förädla vårt bestånd genom värdeskapande renoveringar, förtätningsprojekt och effektiv förvaltning. Med en stark huvudägare och en god finansiell ställning fokuserar vi även på att identifiera och genomföra fler förvärv som passar in i vårt koncept och vår geografi. Vi ser fram emot att fortsätta på inslagen väg och därmed kontinuerligt skapa värde för såväl ägare som hyresgäster och samhället i stort.

Malmö den 13 februari 2019

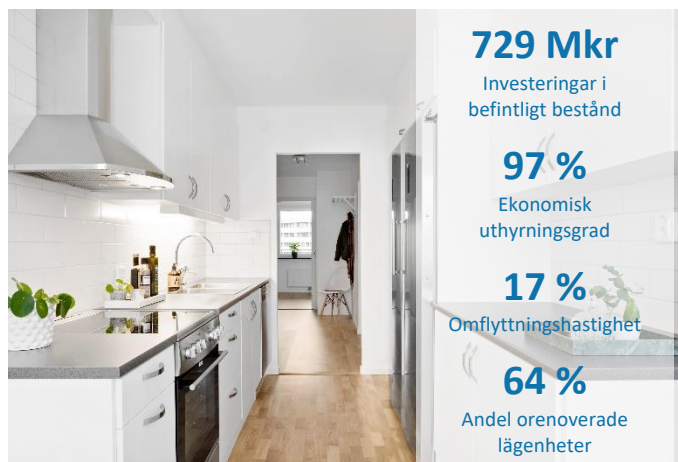
Per Ekelund, Verkställande direktör

Fastighetsbestånd

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2018 till 1 128 000 kvm (1 062 000), fördelat på 14 288 lägenheter, med ett marknadsvärde om 18,1 Mdkr (15,4), varav 267 Mkr (227) avser byggrätter.

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

Omflyttningssvansen 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.

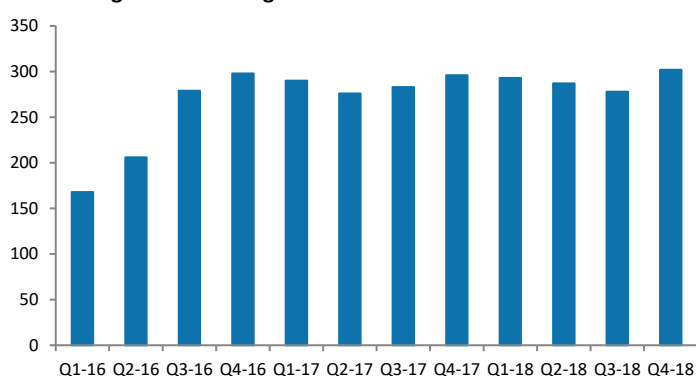


Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 5 075 lägenheter av beståndets 14 288 lägenheter hittills renoverats med påföljande hyresjustering. Under kvartalet har 302 lägenheter renoverats och totalt 1 160 lägenheter under året. 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 64 procent kommer investeringstakten vara fortsatt hög framöver. Per bokslutsdatum är ytterligare 402 lägenheter beslutade att renoveras.

Under perioden har 17 nya lägenheter färdigställts 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 729 Mkr (612) investerats i befintliga fastigheter. De huvudsakliga investeringarna är hyresdrivande men det genomförs även investeringar med fokus på att sänka energiförbrukningen.

Fastighetsbestånd i regionerna Malmö respektive Stockholm med ett totalt fastighetsvärde om totalt cirka 1 000 Mkr tillträdde under perioden.

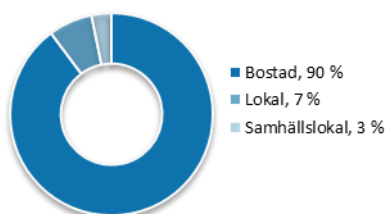
Fastighetsportföljen inklusive byggrätter har under året förändrats enligt tabellen bredvid.

Mkr	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Ingående värde fastighetsbestånd	15 440	12 301
Investeringar i befintliga fastigheter	729	612
Förvärv	1 001	511
Orealiserade värdeförändringar	917	2 016
Utgående värde fastighetsbestånd	18 086	15 440

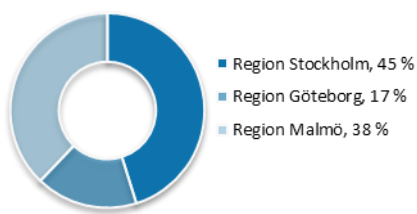
Fastighetsbestånd per den 31 december 2018

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	98	6 259	2 440	510	481	28	575	1 127	554	97	18
Region Göteborg	17	2 371	548	190	154	36	216	1 138	212	98	10
Region Malmö	111	5 658	2 087	429	380	49	481	1 122	469	98	18
Totalt	226	14 288	5 075	1 128	1 015	113	1 271	1 127	1 236	97	17

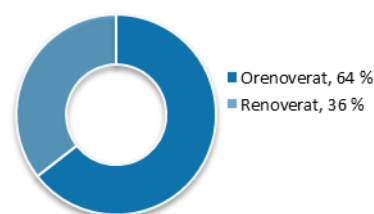
Uthyrbar yta, %



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 bygggrätter 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 3 124 lägenheter med ett marknadsvärde om 267 Mkr (227), fördelat på kategorierna byggklar mark, pågående planprocess samt framtagning av ny detaljplan.

Under perioden har detaljplan om 570 lägenheter i Linköping vunnit laga kraft. För den första etappen om 87 lägenheter har bygglov erhållits och entreprenadupphandling pågår. I Växjö pågår byggnation av 30 lägenheter med beräknad inflyttning under 2019.



Förteckning över aktuella förtätningsprojekt per den 31 december 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	16	1 000	Byggklar mark
Malmö	Växjö	30	2 500	Byggklar mark ¹⁾
Malmö	Malmö	24	1 600	Byggklar mark
Totalt Byggklar mark		1 028	88 100	
Stockholm	Eskilstuna	400	30 000	Planprocess pågår
Stockholm	Eskilstuna	150	12 000	Planprocess pågår
Stockholm	Nyköping	60	4 000	Planprocess pågår
Stockholm	Nyköping	30	2 000	Planprocess pågår
Malmö	Karlskrona	250	20 000	Planprocess pågår
Totalt Planprocess pågår		890	68 000	
Stockholm	Eskilstuna	750	55 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Linköping	200	15 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Linköping	130	10 000	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Växjö	96	6 500	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Kristianstad	30	2 000	Ny detaljplan erfordras
Totalt Ny detaljplan erfordras		1 206	88 500	
Totalt Förtätningsprojekt		3 124	244 600	

1) Nyproduktion pågår.

Kvartalet 1 oktober-31 december 2018

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

Driftsnetto

Kvartalets intäkter ökade till 310 Mkr (277). Ökningen av intäkterna förklaras främst av tillträde av nya bestånd i Malmö, fortsatt hög investeringstakt i standardhöjande åtgärder samt generella hyreshöjningar.

Under kvartalet har totalt 302 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 -138 Mkr (-142). De lägre kostnaderna beror bland annat på lägre andel underhållskostnader relativt föregående år.

Kvartalets driftsnetto uppgick till 172 Mkr (135).

Resultat

Administrationskostnaderna uppgick till -17 Mkr (-17) och består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -46 Mkr (-45). Finansnettot har påverkats positivt av en obligationsinlösen om 400 Mkr samt lägre räntekostnader i samband med refinansiering av befintliga lån. Samtidigt har räntekostnaderna ökat genom finansiering av fastighetsbestånd som tillträtts sedan fjärde kvartalet föregående år.

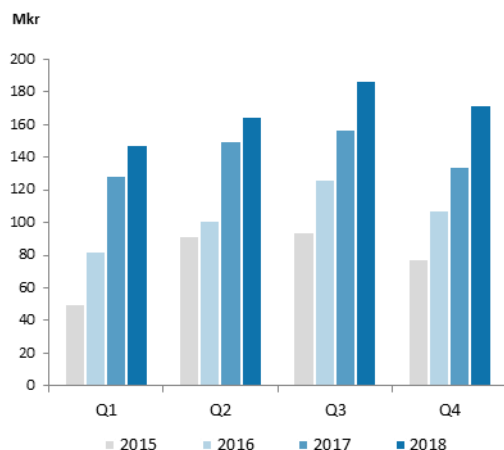
Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 109 Mkr (73).

Värdeförändring på fastigheter uppgick till 222 Mkr (641). Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,16 procent, vilket är 5 punkter lägre jämfört med föregående kvartals värdering. Den orealiserade värdeförändringen beror på hyresdrivande åtgärder i form av standardhöjande investeringar samt det något lägre avkastningskravet.

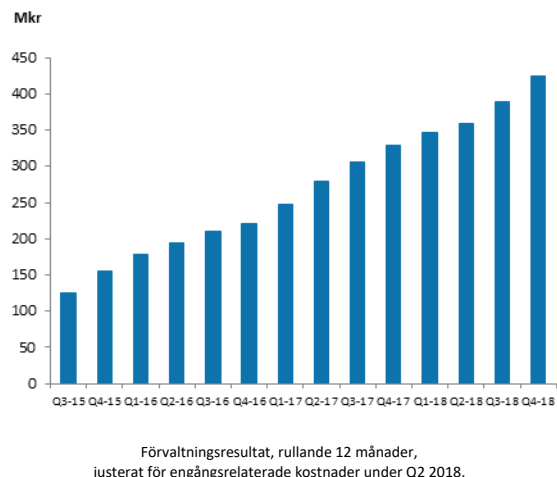
Skatteeffekten för kvartalet uppgick till -73 Mkr (-156) och består av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat samt förändring av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 268 Mkr (572), motsvarande 1,08 kr (2,35) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under kvartalet om -5 Mkr (-5).

Driftsnettoutveckling



Utveckling av förvaltningsresultat



Perioden 1 januari-31 december 2018

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

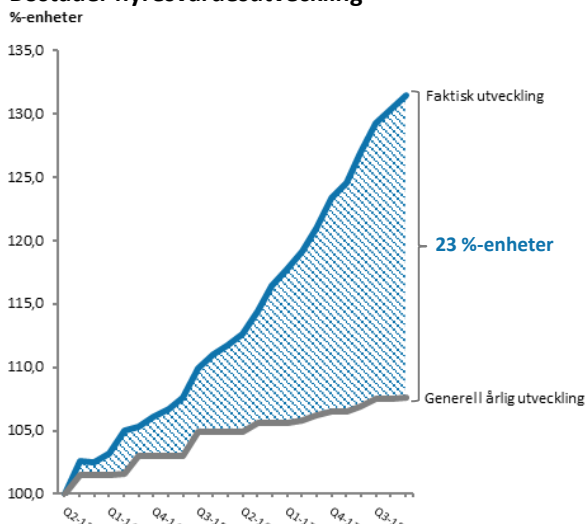
Intäkter

Periodens intäkter ökade med 12 procent till 1 190 (1 062). Ökningen av intäkterna beror främst på tillträde av nya bestånd i Örebro, Göteborg och Malmö, fortsatt hög investeringstakt i standardhöjande åtgärder samt generella hyreshöjningar. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna avseende bostäder med 6 procent under året.

Under perioden har totalt 1 160 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 31 procentenheter, jämfört med 8 procentenheter, som motsvarar den generella årliga höjningen.

Driftsnetto

Periodens fastighetskostnader uppgick till -518 Mkr (-492). De ökade kostnaderna beror till största del på tillträde av nya bestånd, som delvis kompenseras av lägre kostnader till följd av genomförda energinvesteringar 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 ökade med 18 procent och uppgick till 672 Mkr (570).

Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -83 Mkr (-66) 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 -182 Mkr (-176). 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 samt lösen av obligation.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 406 Mkr (328), en ökning med 24 procent.

Värdetförändringar fastigheter/derivat

Under perioden har samtliga fastigheter externvärderats vid tre tillfällen och internvärderats vid ett tillfälle. Vid extern värdering använder koncernen de auktoriserade värderingsfirmorna Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Per bokslutsdatum har samtliga fastigheter externvärderats till ett marknadsvärde om 18 086 Mkr (15 440), där restvärdet beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,16 procent jämfört med 4,25 procent vid ingången av året.

Den orealiserade värdetförändringen uppgår till 917 Mkr (2 016), 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 slutförfalltid är värdet noll.

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -115 Mkr (-522) och består av uppskjuten skatt hänförlig till värdetförändringar 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. Posten har därför påverkats positivt med 88 Mkr kopplat till detta underskott. Skatten 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 1 224 Mkr (1 901), motsvarande 4,95 kr (7,83) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -20 Mkr (-20).

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 406 Mkr (342). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 424 Mkr (369).

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -1 416 Mkr (-922) och består främst av förvärv samt investeringar i standardhöjande åtgärder samt förvärv.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgår till 533 Mkr (917), hänförligt till upptagning samt amortering av lån samt beslutad utdelning till stam- och preferensaktieägare om -118 Mkr (-93).

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 306 Mkr (756).

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 20 Mkr (22) och består främst av fakturerad managementavgift.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -124 Mkr (-349).

Fastighetstransaktioner

Förteckning över tillträdde fastigheter januari-december 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
Q4	Stockholm	Örebro	18 181	223	220
Totalt			64 561	835	1 018

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.

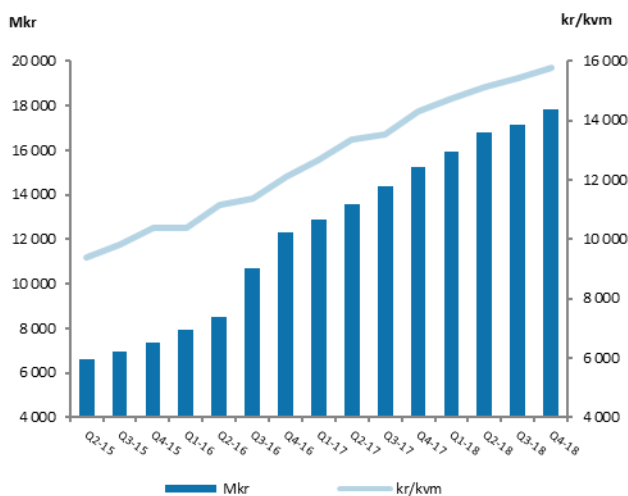
Den senaste externa värderingen gjordes per bokslutsdatum den 31 december 2018. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år.

För beräkning av fastigheternas marknadsvärde har restvärdet beräknats med ett avkastningskrav om 4,16 procent, vilket är 9 punkter lägre jämfört med ingången av året.

Victoria Parks fastighetsbestånd exklusive byggrätter uppgick per den 31 december till 1 128 000 kvm (1 062 000) med ett hyresvärde om 1 271 Mkr (1 144) och ett marknadsvärde om 17 820 Mkr (15 214), motsvarande 15 793 kr/kvm (14 319).

Victoria Parks byggrätter, enligt sammanställning på sida 5, har åsatts ett värde om 267 Mkr (227). 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 om 72 Mkr, även en ackumulerad positiv resultatandel om 43 Mkr (18).

Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 306 Mkr (765). Investeringar under perioden har uppgått till 729 Mkr (612) och avser främst värdehöjande investeringar i befintligt bestånd. Under perioden har även förvärv av tre nya bestånd i Malmö och Örebro delvis finansierats genom egen kassa. Dessutom har stamaktieutdelning reducerat kassan med cirka 97 Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick till 7 285 Mkr (6 180) med en soliditet på 39,3 procent (37,8). Under perioden har eget kapital påverkats positivt med årets resultat om 1 224 Mkr (1 901). Utdelning avseende stam- och preferensaktier har under perioden påverkat eget kapital med -118 Mkr (-93).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 1 387 Mkr (1 281) 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.

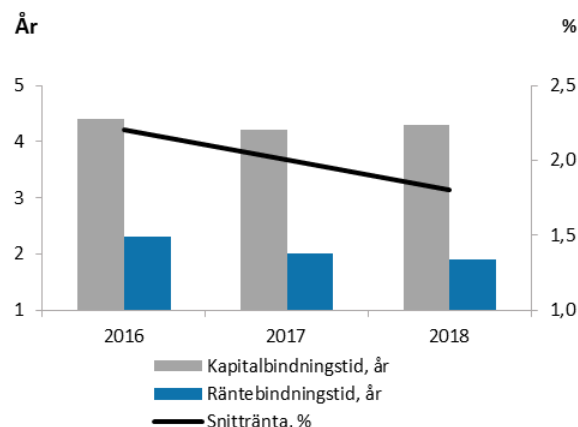
Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 9 541 Mkr (8 573), vilket motsvarar en belåningsgrad om 51,4 procent (52,5) 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 604 Mkr lyfts och bland annat använts till att återbetala ett obligationslån om 400 Mkr där marginalen uppgick till 5 procent.

Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningstiden till 4,3 år (4,2). Efter lösen av obligationslån samt refinansieringar av befintliga lån har den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive ränteswappar och räntetak sjunkit till 1,8 procent (2,0). Räntebindningstid, inklusive ränteswappar och räntetak, uppgick till 1,9 år (2,0).

Andel lån som är räntesäkrade via derivat eller fast ränta uppgick till 55,5 procent (50,1).

Låneportfölj



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Intäkter	310	277	1 190	1 062
Fastighetskostnader	-138	-142	-518	-492
Driftsnetto¹⁾	172	135	672	570
Administrationskostnader	-17	-17	-83	-66
Resultat före finansnetto	155	118	589	504
Finansnetto	-46	-45	-182	-176
Förvaltningsresultat	109	73	406	328
Värdeförändringar fastigheter	222	641	917	2 016
Värdeförändringar derivat	-9	-3	-10	1
Andel av resultat efter skatt från intresseföretag	19	17	25	17
Resultat före skatt	341	728	1 338	2 362
Skattekostnad	-73	-156	-115	-522
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	268	572	1 224	1 840
Resultat från avvecklad verksamhet		0		61
Periodens resultat	268	572	1 224	1 901
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	268	572	1 244	1 901
Resultat per aktie, kr	1,08	2,35	4,95	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 okt-dec	2017 okt-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec				
Intäkter	137	125	55	50	118	99		2	310	277
Kostnader	-55	-66	-22	-22	-60	-51		-3	-138	-142
Driftsnetto	82	59	32	28	58	49	0	-1	172	134

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende ¹⁾		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec				
Intäkter	531	476	210	184	447	393	2	10	1 190	1 062
Kostnader	-232	-227	-84	-80	-200	-174	-2	-12	-518	-492
Driftsnetto	299	249	126	104	247	219	0	-2	672	570

1) Verksamheten Livsstilsboende omfattande serviceverksamhet avyttrades under februari 2018.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	1	0
Materiella anläggningstillgångar	2	3
Finansiella anläggningstillgångar	115	90
Förvaltningsfastigheter	18 086	15 440
Summa anläggningstillgångar	18 205	15 533
Omsättningstillgångar		
Fordringar	37	35
Likvida medel	306	765
Summa omsättningstillgångar	343	799
SUMMA TILLGÅNGAR	18 548	16 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	7 285	6 180
Uppskjuten skatteskuld	1 387	1 281
Långfristiga räntebärande skulder	9 209	7 867
Derivat	31	24
Summa långfristiga skulder	10 627	9 172
Kortfristiga räntebärande skulder	332	706
Övriga skulder	304	275
Summa kortfristiga skulder	636	981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 548	16 333

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr		
Ingående eget kapital	6 180	4 331
Periodens totalresultat	1 224	1 901
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner		2
Nyemission i samband med förfall av optionsprogram		38
Utdelning stamaktier	-97	-72
Utdelning preferensaktier	-21	-21
Utgående eget kapital	7 285	6 180

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	672	571
Administrationskostnader	-83	-68
Betalda räntor	-184	-166
Betald skatt	-4	1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	6	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	406	342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-2	0
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	20	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	424	369
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-722	-287
Investeringar i befintliga fastigheter och mark	-729	-612
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning		-38
Försäljning av avvecklad verksamhet		88
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-73
Förvärvad kassa	35	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 416	-922
Finansieringsverksamheten		
Nyemission i samband med förfall av optionsprogram		38
Emissionskostnader		-4
Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram		2
Upptagna lån	1 423	1 582
Amortering av lån	-772	-608
Utbetald utdelning	-118	-93
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	533	917
Periodens kassaflöde	-459	364
Likvida medel vid periodens början	765	401
Likvida medel vid periodens slut	306	765

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2018 3 mån okt-dec	2017 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	4	6	20	22
Kostnader	-4	-1	-10	-5
Bruttoresultat	1	4	10	17
Administrationskostnader	-16	-13	-72	-47
Rörelseresultat	-15	-8	-62	-31
Finansnetto	-16	-12	-36	-43
Resultat före skatt	-32	-21	-98	-74
Lämnade koncernbidrag	-50	-371	-50	-371
Skatt	7	104	25	95
Periodens resultat efter skatt	-75	-288	-124	-349

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	1	1
Andelar i koncernföretag	316	315
Långfristiga fordringar	2 896	2 502
Uppskjuten skattefordran	150	126
Summa anläggningstillgångar	3 362	2 943
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	559	282
Likvida medel	155	749
Summa omsättningstillgångar	715	1 031
SUMMA TILLGÅNGAR	4 077	3 974
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa Eget kapital	611	852
Derivat	21	12
Långfristiga räntebärande skulder	3 031	2 268
Summa långfristiga skulder	3 052	2 281
Kortfristiga räntebärande skulder	0	400
Övriga kortfristiga skulder	414	441
Summa kortfristiga skulder	414	841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 077	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 31 december 2018 uppgick till 9 071 Mkr (7 460). Bolaget hade vid periodens slut 4 847 aktieägare (9 807). Under perioden omsattes totalt 84 miljoner aktier (81) på Nasdaq Stockholm till ett värde av 3 120 Mkr (1 785).

Aktiekapital

Under perioden omvandlades totalt 982 150 stamaktier av serie A till 982 150 stamaktier av serie B, vilket medförde att totala antalet röster minskade med totalt 883 935.

Per den 31 december 2018 uppgick aktiekapitalet till 26,8 Mkr fördelat på 243 906 359 aktier, varav 77 075 229 stamaktier av serie A, 165 799 083 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Totalt antal röster uppgick till 93 758 342,00.

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.

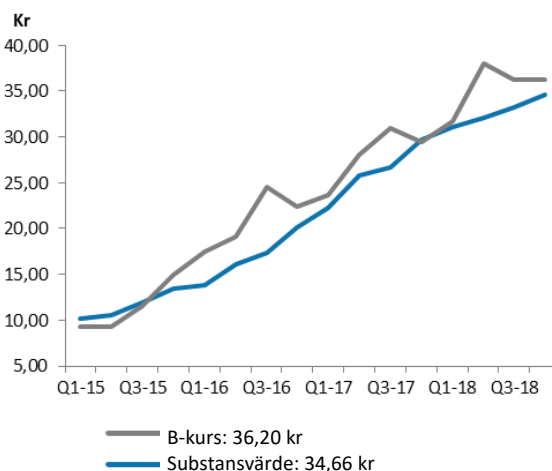
Efter att Vonovia blivit största ägare i Victoria Park till följd av sitt uppköpserbjudande erbjöd Vonovia genom dotterbolag att förvärva även teckningsoptionerna. Vonovia är därmed ägare till 2 361 000 teckningsoptioner.

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 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
A-aktier	35,80	29,50	1 456	2 921
B-aktier	36,20	29,40	3 260	6 360
Preferensaktier	300,00	302,00	671	1 884

Substansvärde per aktie, kr



Ägarförteckning per den 31 december 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	49,3
HOMESTAR INVESTCO AB ¹⁾	27 074 397	32 486 304		59 560 701	24,4	32,3
DANIR AB ²⁾	8 435 198	10 764 946		19 200 144	7,9	10,1
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
HANDELSBANKEN SVERIGEFOND, INDEX		809 638		809 638	0,3	0,1
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	377 867	347 550	11 565	736 982	0,3	0,4
SEB SVERIGE INDEXFOND		607 788		607 788	0,2	0,1
CLEARSTREAM BANKING S.A., W8IMY		583 490	2 000	585 490	0,2	0,1
SEB HÅLLBARHETSFOND SVERIGE INDEX		525 081		525 081	0,2	0,1
ÖVRIGA	3 420 383	7 378 439	246 419	11 045 241	4,5	4,5
TOTALT	77 075 229	165 799 083	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.

	2018-12-31 3 mån okt-dec	2017-12-31 3 mån okt-dec	2018 12 mån jan-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Intäkter, Mkr	310	277	1 190	1 062	832	622
Driftsnetto, Mkr	172	135	672	570	419	314
Förvaltningsresultat, Mkr	109	73	406	328	220	155
Periodens resultat, Mkr	268	572	1 224	1 901	1 217	1 240
Andel orenoverade lägenheter, %	64,5	71,5	64,5	71,5	79,5	83,1
Hyresvärde bostäder helår, kr/kvm	1 127	1 064	1 127	1 064	1 013	971
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	97,0	97,2	97,0	97,4	96,9
Direktavkastning, %	4,0	4,2	4,0	4,2	4,3	4,9
Överskottsgrad, %	55,8	49,3	56,7	54,4	51,2	51,5
Marknadsvärde, kr/kvm	15 793	14 319	15 793	14 319	12 108	10 375
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 128	1 062	1 128	1 062	1 016	708
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	18,6	37,7	18,6	37,7	36,1	64,1
Soliditet, %	39,3	37,8	39,3	37,8	33,8	35,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,9	3,2	2,9	2,6	2,4
Belåningsgrad, %	51,4	52,5	51,4	52,5	57,3	55,8
Belåningsgrad fastigheter, %	49,4	49,0	49,4	49,0	51,6	55,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	109	69	406	342	230	162
Aktierelaterade						
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,45	0,30	1,67	1,37	0,96	0,69
Resultat per aktie, kr	1,08	2,35	4,95	7,83	5,20	5,29
Substansvärde per aktie, kr	34,66	29,65	34,66	29,65	20,08	13,41
Eget kapital per aktie, kr	28,96	24,36	28,96	24,36	16,91	11,45
Kassaflöde per aktie, kr	0,45	0,29	1,67	1,43	1,00	0,73
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	9 071	7 460	9 071	7 460	5 668	3 625
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	- ¹⁾	0,40	0,30	0,20
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	20,00 ¹⁾	20,00	20,00	20,00
Antal aktier vid periodens slut, milj	243,9	243,9	243,9	243,9	241,1	223,6
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, milj	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
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, milj	243,0	240,5	243,0	240,2	230,1	222,5

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 preferens-kapitalet.

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 185 personer (162). Andelen kvinnor uppgick till 27 procent (30). Under perioden tillträdde Per Ekelund som VD och Ola Svensson som ny Fastighetschef. CFO Tommy Åstrand utsågs till vice VD.

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.

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. IFRS 9 (finansiella instrument) som trädde i kraft 1 januari 2018 har inte medfört några väsentliga effekter utöver tillkommande upplysningar.

2019 träder IFRS 16 (leasing) i kraft. Bedömningen är att koncernens innehav av tomträtter är det som främst ger effekt. Förväntad effekt är att koncernens balansomslutning kommer öka med 100-150 Mkr. Effekten på koncernens förvaltningsresultat och EBIT är bedömd som marginell.

I Finansnettot är ränteintäkter och räntekostnader netto-redovisade. Posten består av räntekostnader uppgående till -182 Mkr (-176) och ränteintäkter 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 kronor per preferensaktie, totalt 20 Mkr (20) 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 av preferensaktierna kan ske på bolagets begäran från och med år 2015.

För räkenskapsåret 2018 har styrelsen beslutat att föreslå årsstämman en utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie (20,00). Bolagets utdelningspolicy anger att styrelsen, när den föreslår utdelning på stamaktier, bland annat ska beakta bolagets förvärvsmöjligheter och finansiella ställning. Mot bakgrund av att Victoria Park i december 2018 tecknade avtal om sitt största förvärv hittills med förväntat tillträde den 1 april 2019, föreslår styrelsen att ingen utdelning avseende stamaktierna sker för räkenskapsåret 2018 (0,40 kr).

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2018 kommer att finnas tillgänglig på Victoria Parks hemsida, www.victoriapark.se, från och med vecka 13 2018.

Årsstämman 2019 äger rum tisdagen den 23 april i Malmö. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna in förslag till Victoria Parks styrelse via e-post till info@victoriapark.se eller via brev till följande adress: Victoria Park AB, Styrelsen, Box 2, 201 20 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 5 mars 2019.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 23 januari 2019 godkände konkurrensverket Victoria Parks förvärv av 2 340 lägenheter.

Prognos för 2019

Victoria Park lämnar en prognos för helåret 2019 avseende ett förvaltningsresultat om 500-550 Mkr. Prognosen bygger på en målsättning att förvärva fastigheter för motsvarande 250 Mkr per kvartal under året. Prognosen justerades med ytterligare 95 Mkr i helårseffekt av det förvärv som väntas tillträdas den 1 april 2019. Prognosen lämnas som en följd av att Victoria Park är en del av Vonovia-koncernen. Bolaget kommer därmed inte att inkludera aktuell intjäningsförmåga i delårsrapporteringen från och med bokslutskommuniké 2018.

Malmö den 13 februari 2019
Styrelsen i Victoria Park AB (publ)

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av Victoria Parks revisorer.

Detta är Victoria Park

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder i tillväxtstäder i Sverige. Fastighetsbeståndet uppgår till 1 128 000 kvm, fördelat på 14 288 lägenheter, till ett marknadsvärde om 18,1 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 i 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

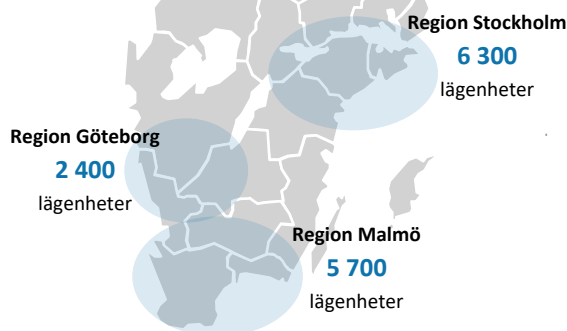
Victoria Parks förvaltningsverksamhet drivs i 12 städer fördelat på tre geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (*Eskilstuna, Linköping, Nyköping, Stockholm och Örebro*), Göteborg (*Borås och Göteborg*) och Malmö (*Karlskrona, Kristianstad, Malmö, Markaryd och Växjö*).

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.

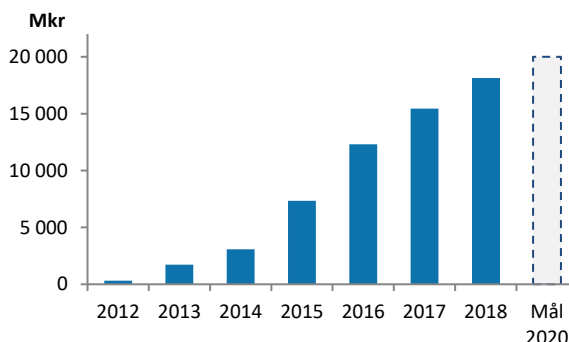
Marknad

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



Kalendarium

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.

Kontaktpersoner

Per Ekelund, VD

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

Tommy Åstrand, CFO

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

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Victoria Park AB ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom Per Ekelunds försorg, för offentliggörande den 13 februari 2019 kl. 08.30.

Victoria Parks långsiktiga mål och utfall

ÖVERGRIPANDE MÅL

		Mål	Utfall 2018	Utfall 2017
Substansvärde	Generera en tillväxt av substansvärdet, exklusive utdelning på stamaktier, som över tid i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.	> 15 %	18 %	49 %
Förvaltningsresultat	Generera en tillväxt av förvaltningsresultatet som över tid i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.	> 12 %	24 %	49 %
Marknadsvärde	Vid utgången av 2020 äga tillgångar med ett marknadsvärde om minst 20 Mdkr.	> 20 Mdkr	18 Mdkr	15 Mdkr

FINANSIELLA MÅL

		Mål	Utfall 2018	Utfall 2017
Soliditet	Soliditet om lägst 30 procent.	> 30 %	39 %	38 %
Belåningsgrad	Långsiktig belåningsgrad om högst 65 procent.	< 65 %	51 %	52 %
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger.	> 2,0 ggr	3,2 ggr	2,9 ggr

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®