

ÅRSREDOVISNING 2018

Victoria Park AB (publ)



VICTORIA PARK®

VICTORIA PARK PÅ TVÅ MINUTER

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder i tillväxtstäder i Sverige. Fastighetsbeståndet uppgår till 1 128 000 kvm, fördelat på 14 288 lägenheter, med ett marknadsvärde om 18,1 Mdkr. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett attraktivare boende ska Victoria Park skapa värden för boende, medarbetare, aktieägare, samhället och andra intressenter.

AFFÄRSIDÉ

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

VERKSAMHET

Förvaltningsverksamhet drivs i 12 städer fördelat på tre geografiska regioner. I varje stad har Victoria Park lokalt baserad personal. Bolaget ser fördelar med att anställa medarbetare som bor i närområdet. Det bidrar till trygghet, ordning och reda samt mer attraktiva boendemiljöer och bostadsområden.

AFFÄRSMODELL

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

FAKTA I SIFFROR (Siffror inom parentes avser föregående år)



TOTAL UTHYRBAR YTA:

1 128 000 kvm (1 062 000)



ANTAL LÄGENHETER:

14 288
(13 437)



FASTIGHETERNAS
MARKNADSVÄRDE:

18 Mdkr
(15)



FÖRVALTNINGSRESULTAT:

+24 % (49)



ANDEL BOSTÄDER

90 % (90)

185 MEDARBETARE
12 STÄDER



UTHYRNINGSGRAD:

97 %
(97)



FÖRTÄTNINGS-
PROJEKT:

3 100 lgh
(3 000)

VÅRA REGIONER



REGION STOCKHOLM

Antal lägenheter: 6 259



REGION GÖTEBORG

Antal lägenheter: 2 371



REGION MALMÖ

Antal lägenheter: 5 658

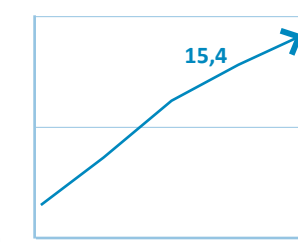
ÖKAT FASTIGHETSVÄRDE

Under de senaste åren har bolaget expanderat kraftigt och visat en hög tillväxt för bland annat intäkter, driftsnetto och substansvärde. Under 2018 ökade marknadsvärdet från 15,4 Mdkr till 18,1 Mdkr, främst genom värdeskapande förädlingsarbete med efterföljande värdeökningar samt förvärv.

20 MDKR

10 MDKR

0



2014 2015 2016 2017 2018

18,1 Mdkr

Fastigheternas
marknadsvärde

GYNNSAM FASTIGHETSMARKNAD



Stor bostadsbrist och begränsad nyproduktion av hyresbostäder ger Victoria Park förutsättningar att fortsatt förädla bolagets fastigheter i tillväxstäder med förlängd teknisk livslängd och ökat driftsnetto som följd. Fastighetsmarknaden är fortsatt mycket gynnsam med stor efterfrågan på bostadsportföljer. Efterfrågan på hyresrätter har stärkts och vi ser också en viss ledig kapacitet i byggsektorn, något som är positivt för Victoria Parks nyproduktion. Den låga räntan och den goda tillgången till kapital samt begränsat utbud av bostadsfastigheter driver fastighetspriser, tillika marknadsvärderingar, fortsatt uppåt.

VONOVIA NY STORÄGARE

VONOVIA

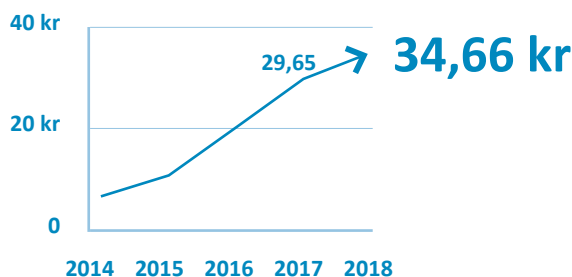
Under 2018 fick Victoria Park en ny storägare i form av det tyska bostadsbolaget Vonovia. Vonovia ser att Victoria Park, som ett av de ledande bostadsbolagen i Sverige, utgör en viktig plattform för fortsatt tillväxt på den svenska marknaden.

Vid en extra bolagsstämma den 24 juli valdes representanter från Vonovia in i Victoria Parks styrelse. Rolf Buch, CEO för Vonovia, utsågs till ordförande. Den 5 september förvärvade Vonovia Starwoods aktiepost i Victoria Park. Vid utgången av 2018 kontrollerade Vonovia över 81 procent av aktierna och rösterna i Victoria Park.



SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE:

+ 17 %



INNEHÅLL

Victoria Park på två minuter	2
2018 i korthet	4
VD har ordet	6
Ordförande har ordet	8
Strategi	10
Mål och utfall	12
Aktien	14
Marknaden	16
Fastighetsbestånd	18
Förädlingsmodell	20
Regioner	24
Förvaltningsberättelse	30
Hållbar utveckling	30
Samhällsansvar	34
Medarbetare	36
Miljö	40
Värdering	42
Finansiering	43
Risker och riskhantering	44
Övrigt om verksamheten	48
Bolagsstyrningsrapport	51
Styrelse	56
Ledning och revisor	57
Koncernens rapportering	
Resultaträkning	58
Totalresultat	58
Balansräkning	59
Förändringar i eget kapital	60
Kassaflöden	61
Moderbolagets rapportering	
Resultaträkning	62
Totalresultat	62
Balansräkning	63
Förändringar i eget kapital	64
Kassaflöden	65
Noter	66
Revisionsberättelse	87
Nyckeltal	90
Definitioner	91
Fastighetsförteckning	92
Kalendarium och årsstämma	95

2018 I KORTHET

Q1

- ✓ Victoria Park förvärvar 285 lägenheter i Malmöregionen för 333 Mkr.
- ✓ Victoria Park avvecklar segmentet Livsstilsboende som ett led i att renodla verksamheten till förvaltning av hyresfastigheter.

Q2

- ✓ Victoria Park förvärvar 327 lägenheter i Malmöregionen för 465 Mkr.
- ✓ Detaljplan för 570 nya lägenheter i Linköping vinner laga kraft.
- ✓ Fastighetschef och vice VD Per Ekelund tillträder som VD, Tommy Åstrand som vice VD och Ola Svensson som ny Fastighetschef.
- ✓ Amerikanska Starwood Capital Group lägger ett bud på Victoria Park för cirka 8,6 Mdkr. Efter ett oberoende värderingsutlåtande avvisar styrelsens budutskott budet.
- ✓ Starwood offentliggör att företaget förvärvat 24,4 procent av aktierna och cirka 32,1 procent av rösterna i Victoria Park.
- ✓ Victoria Park får ett nytt bud från det tyska fastighetsbolaget Vonovia på cirka 9,6 Mdkr. Styrelsens budutskott rekommenderar aktieägarna att acceptera budet.
- ✓ Vonovia meddelar att bolaget förvärvat 63,8 procent av aktierna och 58,7 procent av rösterna i Victoria Park.

Q3

- ✓ Byggstart av cirka 60 nya lägenheter i Växjö med inflyttning under 2019, genom ombyggnation av outnyttjade ytor respektive nyproduktion av ett nytt bostadshus.
- ✓ Victoria Park använder en del av bolagets utökade låneram hos befintliga långivare om totalt 1,4 Mdkr till förtidsinlösen av ett obligationslån om 400 Mkr.
- ✓ Vid en extra bolagsstämma väljs en ny styrelse med Rolf Buch, CEO vid Vonovia som ordförande.
- ✓ Vonovia förvärvar Starwoods aktiepost i Victoria Park och äger därefter 81 procent.

Q4

- ✓ Victoria Park förvärvar 223 lägenheter i Örebro för 220 Mkr.
- ✓ Victoria Park lämnar en prognos för helår 2019.
- ✓ Victoria Park tecknar avtal om att förvärva 2 340 lägenheter Stockholm och Göteborg med planerat tillträde den 1 april 2019.

Inför årsstämman 2019

Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2018, att ingen utdelning sker på stamaktier men en utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie.

NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter, Mkr	1 190	1 062	832	622	298
Driftsnetto, Mkr	672	570	419	314	128
Förvaltningsresultat, Mkr	406	328	220	155	36
Resultat efter skatt, Mkr	1 224	1 901	1 217	1 240	368
Resultat per aktie, kr	4,95	7,83	5,20	5,29	1,50
Eget kapital per aktie, kr	28,96	24,36	16,91	11,45	5,87
Substansvärde per aktie, kr	34,66	29,65	20,08	13,41	6,46
Kassaflöde per aktie, kr	1,67	1,43	1,00	0,73	0,26
Soliditet, %	39,3	37,8	33,8	35,1	39,0
Belåningsgrad, %	51,4	52,5	57,3	55,8	54,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,9	2,6	2,4	1,7
Fastigheternas marknadsvärde, Mdkr	18,1	15,4	12,3	7,3	3,1



VD Per Ekelund har ordet

STORA FÖRVÄRV GER PLATTFORM FÖR FORTSATT TILLVÄXT

HUR VILL DU SAMMANFATTA 2018 FÖR VICTORIA PARK?

2018 var ytterligare ett framgångsrikt år för Victoria Park. Vi genomförde den största affären i bolagets historia genom förvärvet av 2 340 lägenheter i Stockholm och Göteborg för 4,7 Mdkr med tillträde 2019, och när därmed vårt mål om ett fastighetsvärde på 20 Mdkr. En annan milstolpe var att det tyska bolaget Vonovia blev vår huvudägare. Budstriden med amerikanska Starwood visar att vi har en attraktiv affärsmodell som botten i trygga investeringar med god avkastning.

Vi startade nyproduktion av 30 lägenheter i Växjö samt renoverade 1 200 lägenheter, motsvarande 100 lägenheter i månaden. Vi genomförde även vår första kundundersökning, som gav en bra fingervisning om vilka områden som vi kan förbättra, bland annat vad gäller servicen till våra hyresgäster. Slutligen sålde vi segmentet Livsstilsboendet, då vi tycker det är viktigt att renodla verksamheten som idag helt och hållet har fokus på hyresfastigheter i miljonprogramsområden.

Jag vill i detta sammanhang passa på att rikta ett varmt tack till våra medarbetare för alla utomordentliga arbetsinsatser – utan ert starka engagemang hade vi inte uppnått våra goda resultat.

VAD HAR NI UPPNÅTT VAD GÄLLER STANDARDHÖJANDE INVESTERINGAR, FÖRTÄTNING OCH SOCIALT HÅLLBAR FÖRVALTNING?

Vi renoverade 1 200 lägenheter och nådde därmed upp till vårt mål. Genom vårt rullande ROT-program förbättrar vi boendemiljöerna och förlänger den tekniska livslängden på fastigheterna samt skapar trygga och attraktiva bostadsområden. Vi kan ta ut förhandlade hyror som ligger 30-40 procent högre än före renoveringen men fortfarande väsentligt lägre jämfört med nyproduktion. Det motsvarar 7-8 procents direktavkastning på den totala investeringen.

Förtätningen sker inom våra befintliga fastigheter, främst genom att utnyttja grönområden och outnyttjade parkeringsplatser, vilket är ett kostnadseffektivt sätt att utöka vårt bestånd och skapa värde. De nya husen ökar attraktiviteten för hyresgästerna i närliggande fastigheter och lyfter hela bostadsområdet. Under året startade vi byggnation av 30 hyreslägenheter i Växjö. Totalt har vi över 3 000 lägenheter i förtätningsprojekt i olika faser, varav 570 lägenheter i Linköping som ska byggas under de kommande fem till sju åren.

När det gäller den socialt hållbara förvaltningen fortsätter arbetet i oförminskad styrka. Vi har cirka 40 anställda som bor i eller nära våra bostadsområden. De arbetar i våra bobutiker samt som bocoacher och

miljövårdar. Med denna förankring i området skapas förutsättningar för en konstruktiv dialog med de boende, vilket ger ökad trygghet och minskad skadegörelse i våra bostadsområden. Sammantaget skapar detta betydande värden för individen, bolaget och samhället.

HUR SER DU PÅ ER EKONOMISKA UTVECKLING?

Den ekonomiska utvecklingen har gått över förväntan. Våra intäkter ökade både genom tillträde av fastigheter i Örebro, Göteborg och Malmö men också genom vår höga renoveringstakt med åtföljande hyreshöjningar samt genom att vi byggde nya lägenheter i befintliga hus genom att omvandla outnyttjade ytor som källare och förråd. Våra kostnader följde i stort vår budget och vi lyckades minska kostnaderna genom energieffektiviseringar. Följaktligen förbättrade vi vårt driftsnetto från 570 till 672 Mkr. Marknadsvärdet på våra fastigheter ökade till cirka 16 000 kr/kvm jämfört med 14 000 kr/kvm under föregående år.

HUR SER DU PÅ ERA FÖRVÄRV?

Förvärvet av 2 140 lägenheter i Haninge, Stockholm och 200 lägenheter i Mölndal, Göteborg av Akelius Residential Property för 4,7 Mdkr är den största affären i bolagets historia. Förvärvet möjliggjordes genom vår huvudägare Vonovias starka finansiella ställning. Detta prestigeförvärv sker i två av Sveriges starkast växande regioner och ökar därmed attraktiviteten i vår fastighetsportfölj. Förvärvet av 223 lägenheter i Örebro var välkommet då vi behövde öka vår storlek där för att komma upp i en kritisk massa för förvaltningen. Förvärvet i Malmö-regionen av drygt 600 lägenheter är positivt genom att vi kunde addera fler fastigheter i vårt bestånd och kan utnyttja stordriftsfördelarna i vår förvaltning.

HUR STARK ÄR ER FINANSIELLA STÄLLNING?

Under hösten 2018 tecknade vi avtal om en utökad kreditram hos befintliga långivare. Fullt utnyttjande av de nya avtalen innebär att nästan 1,4 Mdkr frigörs samtidigt som den genomsnittliga räntan sänkts. Dessutom förtidsinlöste vi ett obligationslån om 400 Mkr. Finansieringen av förvärvet i Stockholm och Göteborg kommer att ske i huvudsak genom ny refinansiering samt fastighetslån på förvärvade fastigheter. Med Vonovias finansiella muskler har vi förutsättningar att fortsätta växa under 2019.

VILKEN BETYDELSE HAR VONOVIA SOM HUVUDÄGARE FÖR BOLAGET OCH VERKSAMHETEN?

Vonovia är Europas största bostadsfastighetsbolag med cirka 400 000 lägenheter i förvaltning. De förstår vår affär och är väldigt positiva till vår affärsmodell. Att ha Vonovia som huvudägare ger oss vissa synergier inom områden som finansiering och inköp. Det faktum att Rolf Buch

själv, VD för Vonovia, har blivit vår ordförande visar att de ser Victoria Park som en strategiskt viktig investering. Vonovia har också uttryckt att de vill att Victoria Park ska fortsätta växa i Sverige, som de anser är en attraktiv fastighetsmarknad.

HUR SER DU PÅ FASTIGHETSMARKNADENS UTVECKLING OCH SIGNALERNA FÖR 2019?

Jag tror att transaktionsvolymen kommer vara i princip densamma som 2018. Hittills har det varit mest styckefastigheter som har sålts, troligtvis kommer vi att få se fler strukturaffärer genom att de mindre fastighetsbolagen får svårare att finansiera sig, vilket leder till uppköp från de större aktörerna.

Jag räknar också med att det blir lite högre generella hyreshöjningar under 2019, bland annat beroende på att räntorna är på väg upp och en ökad uppmärksamhet i politiken kring hyressättningen.

VILKA MÅL OCH FOKUS KOMMER VICTORIA PARK ATT HA FÖR 2019?

Vi ska fortsätta växa så mycket det går och med målet att åtminstone förvärva för ytterligare en miljard kronor. Vi ska också hålla samma renoveringstakt samtidigt som vi ska trimma kostnaderna genom energibesparingar och synergier inom inköp och administration. På basis av kundundersökningen ska vi också förbättra vår service till hyresgästerna. Sammantaget finns det alla förutsättningar att 2019 ska kunna bli ytterligare ett framgångsrikt år för Victoria Park.

Malmö 2019-03-29



Per Ekelund, VD



Ordförande Rolf Buch har ordet

FORTSATT STOR TILLVÄXTPOTENTIAL FÖR VICTORIA PARK



Victoria Parks verksamhet hade en god utveckling under 2018. Bolaget skapade aktieägarvärde genom standardhöjande investeringar, socialt hållbar förvaltning och förtätning. Den höga renoveringstakten om 1 200 lägenheter var starkt bidragande till det goda ekonomiska resultatet. Under året förvärvade och tillträdde Victoria Park fastigheter med över 800 lägenheter, bestånd med en relativt stor andel orenoverade lägenheter. Bolaget genomförde också en refinansiering på 1,4 Mdkr och förtidsinlöste ett obligationslån om 400 Mkr, vilket kommer att minska de finansiella kostnaderna under 2019.

STARK FASTIGHETSMARKNAD

Den svenska fastighetsmarknaden var fortsatt stark under året. Den låga räntan hade en fortsatt positiv effekt för marknaden och bostadsbristen är fortfarande hög i tillväxtstäder i Sverige. Det prisfall som inträffade gällde bostadsrättsmarknaden i Stockholm, och då framförallt i det övre prissegmentet, fick inte någon negativ inverkan på hyresmarknaden där Victoria Park är verksam. Victoria Park ser en fortsatt stark efterfrågan och har många sökanden till sina lägenheter. Avmattningen på bostadsrättsmarknaden har lett till en viss ledig kapacitet inom byggsektorn, något som är positivt för Victoria Parks projekteringsverksamhet och rullande ROT-program.

AFFÄRSMODELLEN SKAPAR VÄRDE

Som nybliven huvudägare har vi imponerats av Victoria Parks affärsmodell med sina värdeskapande investeringar och sociala förvaltning. Fastighetsbestånden rustas upp och genom bolagets sociala engagemang skapas lugna och attraktiva bostadsområden. Det finns också en stor förtätningspotential i många bostadsområden vilket ökar möjligheterna för de boende att göra bostadskarriär genom blandade bebyggelse- och upplåtelseformer. Under året byggstartade Victoria Park sitt första förtättningsprojekt med 30 lägenheter i Växjö. Med en förtätningspotential på över 3 000 nya bostäder skapas förutsättningar för en fortsatt värde-tillväxt.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Victoria Park har skapat en stark finansiell ställning med en soliditet och belåningsgrad som överträffar de finansiella målen. Bolaget har också en mycket god relation med sina banker som förstår värdet av Victoria Parks affärsmodell – något som visade sig i den fördelaktiga refinansieringen på 1,4 Mdkr. Med de starka finanserna och den höga renoveringstakten samt ett bestånd som fortfarande har en stor del orenoverade lägenheter har Victoria Park goda möjligheter för en fortsatt hög tillväxttakt.

FOKUS FÖR STYRELSEN

I samband med den extra bolagsstämman i juli utsågs jag till ordförande i styrelsen. Under 2018 fokuserade styrelsen på frågor som förvärv, värdering, refinansiering, översyn av befintliga policies som finans, IT och kommunikation, samt budprocesser.

POSITIV MARKNADSBILD

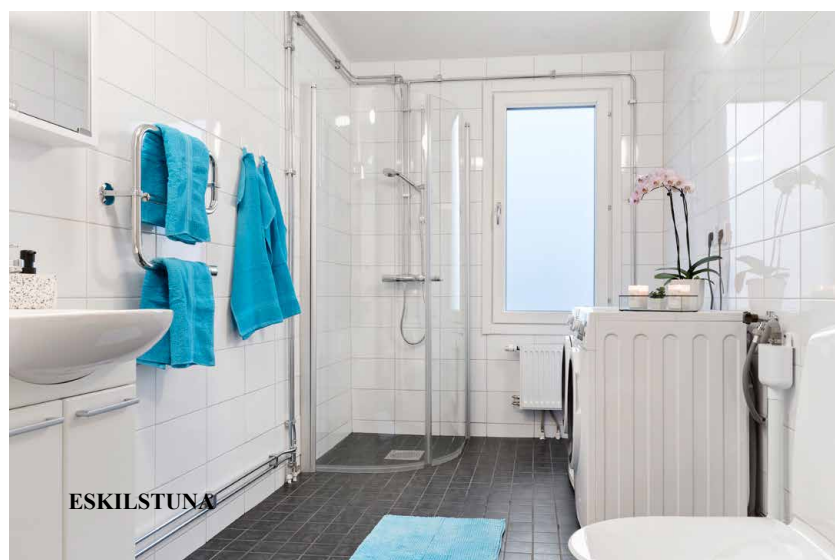
Jag har en fortsatt positiv syn på den svenska fastighetsmarknaden för 2019. Allt talar för att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark. Efter valet ser vi också positivt på kommunala försäljningsprocesser där Victoria Park är en naturlig partner med sitt starka sociala engagemang.

VONOVIAS SYN PÅ VICTORIA PARK

Från Vonovias sida har vi en mycket positiv syn på Victoria Park. Vi ser att bolaget ska utgöra en plattform för fortsatt tillväxt i Sverige. Victoria Parks prestation och resultat är imponerande, och vi vill att tillväxtresan ska fortsätta. Med stöd från Vonovia kan det bli ännu bättre förutsättningar för att accelerera Victoria Parks tillväxt – inte minst genom Vonovias erfarenhet och know-how av fastighetsförvärv och integrering av dessa. Genom vår historia och erfarenhet av industrialisering, standardisering och skalbarhet av fastighetsverksamhet anser vi att Victoria Park är den perfekta plattformen för fortsatt konsolidering av den svenska marknaden, vilket kan göra bolaget ännu mer framgångsrikt och främja alla intressenter.

Malmö 2019-03-29


Rolf Buch, Ordförande



Victoria Parks strategi

VICTORIA PARKS STRATEGI FÖR TILLVÄXT

Victoria Parks strategi bygger på investeringar i tillväxtstäder, utveckling av befintligt fastighetsbestånd och en socialt hållbar förvaltning.



AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGI

För att uppnå målen ska Victoria Park:

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

AFFÄRSMODELL SOM SKAPAR VÄRDE

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

Standardhöjande investeringar: Vi arbetar med en standardiserad renoveringsprocess och når en kvalitet på våra lägenheter som är jämförbar med en nyproducerad bostadsrätt. Renoveringarna genomförs i samband med omflyttningar. Potentialen till värdeökning av beståndet är stor då 64 procent av lägenheterna är orenoverade och vi har en omflyttningshastighet på 17 procent.

En annan typ av standardhöjande åtgärder är ombyggnation. Sekundära ytor som förråd, källare och långtidsvakanta lokaler byggs om till nya lägenheter. Ytterligare en standardhöjande åtgärd är kostnadsbesparande investeringar för minskad klimatpåverkan och ökad energieffektivitet.

Socialt hållbar förvaltning: Med vår socialt hållbara förvaltning skapar vi en god dialog med de boende och främjar ett engagemang för den egna fastigheten och området. Det ger i förlängningen lugnare, tryggare och mer attraktiva bostadsområden. Victoria Park har bobutiker i sina

områden med personal som arbetar nära kunderna. Varje år anställer vi miljövärdar och bocoacher av vilka flertalet är långtidsarbetslösa från våra områden. Dessutom har vi ett lokalt brett socialt engagemang med ett omfattande samarbete med myndigheter, kommuner, organisationer och fastighetsägare.

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

FÖRVÄRV MED STOR FÖRÄDLINGSPOTENTIAL

Vi utökar vårt bestånd genom förvärv av fastigheter i tillväxtstäder i södra och mellersta Sverige. Det ska vara fastigheter från 60- och 70-talet som har hög förädlingspotential. Vid etableringar på nya orter är målet bestånd om minst 500 lägenheter för att få en kostnadseffektiv förvaltningsorganisation.



Victoria Parks Mål och Utfall

MÅL OCH UTFALL

Under 2018 uppfyllde Victoria Park samtliga övergripande och finansiella mål. I flera fall förbättrades också utfallet jämfört med föregående år. Vid årsskiftet 2018/2019 uppgick bolagets fastighetsvärde till 18,1 Mdkr jämfört med målet om 20 Mdkr vid utgången av 2020.

ÖVERGRIPANDE MÅL

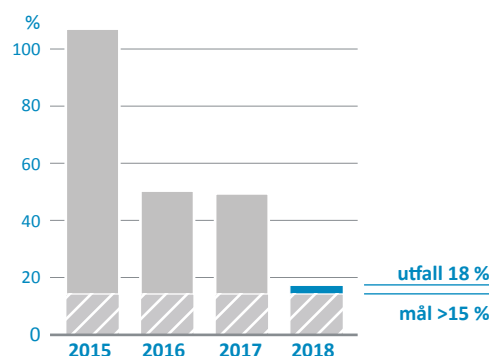
SUBSTANSVÄRDE

MÅL
>15 %

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

UTFALL
18 %

Det är främst vår affärsmodell med en hög renoveringstakt som driver substansvärdet. Andra faktorer som påverkat ökningen i mindre utsträckning är lägre avkastningskrav på marknaden och förädling av byggrätter.



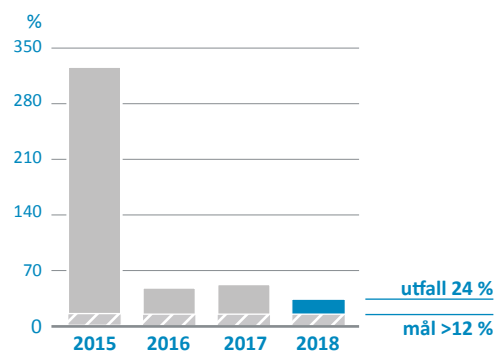
FÖRVALTNINGSRESULTAT

MÅL
>12 %

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

UTFALL
24 %

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



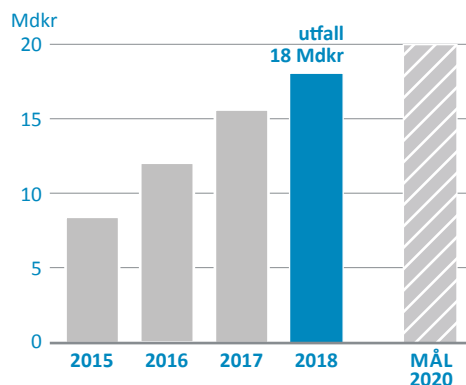
FASTIGHETSVÄRDE

MÅL
>20 Mdkr

Vid utgången av 2020 äga tillgångar med ett marknadsvärde om minst 20 Mdkr.

UTFALL
18 Mdkr

Det ökade fastighetsvärdet beror främst på vår affärsmodell med värdehöjande investeringar samt förvärv. Även marknadens lägre avkastningskrav bidrog till mindre del till ökningen.



FINANSIELLA MÅL

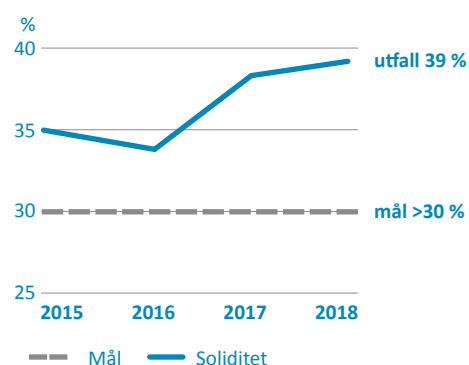
SOLIDITET

MÅL
>30 %

Soliditet om lägst 30 procent.

UTFALL
39 %

Vår soliditet ligger långt över målet. Victoria Parks affärsmodell stärker soliditeten och minskar belåningsgraden. Det beror främst på att bolagets fastighetsförädling till stor del är självfinansierad. Värdehöjande investeringar leder till ökat driftsnetto, som i sin tur ger ökat fastighetsvärde.



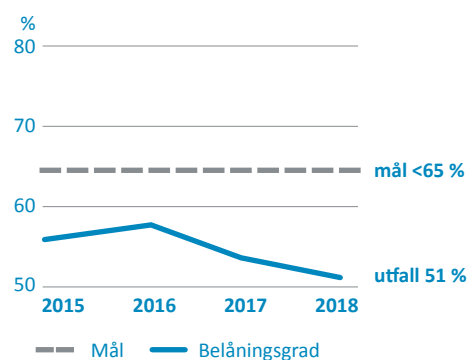
BELÅNINGSGRAD

MÅL
<65 %

Långsiktig belåningsgrad om högst 65 procent.

UTFALL
51 %

Den starka värdetillväxten av fastighetsportföljen genom standardhöjande investeringar och ett lägre avkastningskrav bidrar till sänkt belåningsgrad, som ligger långt under målet för maximal belåning.



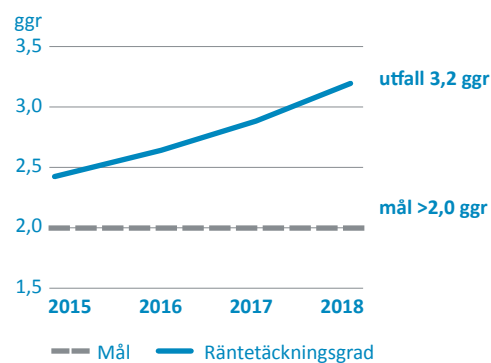
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MÅL
>2,0 ggr

Räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger.

UTFALL
3,2 ggr

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



Aktien

FORTSATT TILLVÄXT AV SUBSTANSVÄRDET

Victoria Park är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolaget har tre aktieslag; stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Bolagets totala börsvärde uppgick per den 31 december 2018 till 9 071 Mkr, vilket var en ökning med 22 procent från 2017 då värdet var 7 460 Mkr. Vid utgången av 2018 kontrollerade Vonovia över 81 procent av antalet aktier och röster i bolaget.

Victoria Park-aktierna handlas på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Victoria Park listades 2007 på Nasdaq OXM First North och är sedan december 2013 noterat på Nasdaq Stockholm. Totalt omsattes under året 84 miljoner Victoria Park-aktier (61) till ett värde av 3 120 Mkr (1 785). 100 procent av handeln med aktierna omsattes på Nasdaq Stockholm.

AKTIEKAPITAL

Victoria Parks aktiekapital uppgick vid årsskiftet till 26,8 Mkr (26,8). Under året omvandlades 982 150 stamaktier av serie A till 982 150 stamaktier av serie B, vilket medförde att totala antalet röster minskade med totalt 883 935.

Det totala antalet aktier efter dessa förändringar uppgår till 243 906 359, varav 77 075 229 stamaktier av serie A, 165 799 083 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier, med ett sammanlagt antal röster om 93 758 342,00. Kvotvärdet per aktie är 0,11 kr. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar vardera till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier. Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

Utdelningspolicy

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

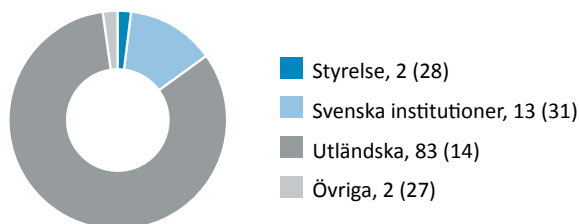
UTDELNING

Utifrån att Victoria Park i december 2018 tecknade 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).

NYCKELTAL PER STAMAKTIE EFTER UTSPÄDNING, KR

	2018 31 dec	2017 31 dec
Resultat efter skatt	4,95	7,83
Eget kapital	28,96	24,36
Substansvärde	34,66	29,65
Kassaflöde	1,67	1,43
Utdelning (2018 föreslagen)	-	0,40

ÄGARFÖRDELNING STAMAKTIER, %



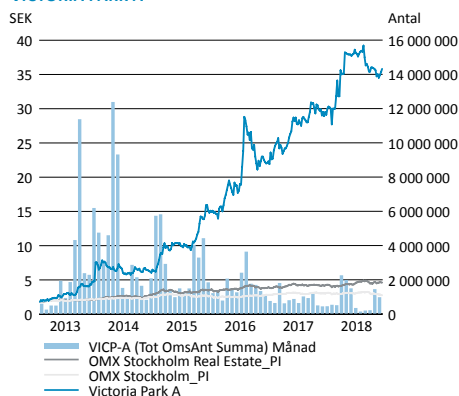
	Betalkurs, kr		Antal aktieägare	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
A-aktier	35,80	29,50	1 456	2 921
B-aktier	36,20	29,40	3 260	6 360
Preferensaktier	300,00	302,00	671	1 884



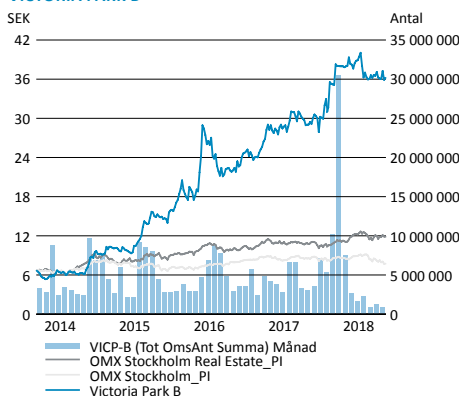
SUBSTANSVÄRDE:

+ 17 %

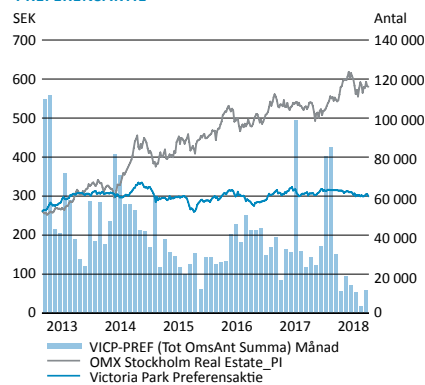
VICTORIA PARK A



VICTORIA PARK B



PREFERENSAKTIE



Victoria Parks aktiekurs för B-aktien stängde den 28 december på 36,20 kr, vilket motsvarar en procentuell utveckling under året om 23 procent. Det kan jämföras med OMX Stockholm fastighetsindex som under samma period stigit med 10 procent.

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2018

Uppgifterna avser eget och/eller närståendes innehav, kända förändringar

Namn	A-aktier	B-aktier	Pref.-aktier	Totalt aktier	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
Lansforsakringar 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 aktier, vilka kan utnyttjas under perioden 15-29 maj 2019.

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 störste ägare i Victoria Park till följd av sitt uppköpserbjudande erbjöd och förvärvade Vonovia samtliga 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.

OBLIGATION

I december 2014 respektive juni 2016 emitterades obligationer om 400 Mkr respektive 600 Mkr med löptid på fyra år och en rörlig ränta om Stibor 3M + 500 respektive 450 punkter. Bland investerarna återfinns banker, pensionsfonder, privata företag samt enskilda investerare. Båda obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm där handel endast sker via svenska banker och fondkommissionärer. Victoria Park förtidsinlöste obligationslånet om 400 Mkr i september 2018.

För 2016 års obligation registrerades de sista avsluten för året den 29 oktober med ett högsta pris om 104,0 procent (101,6), motsvarande en marginal omkring 180 bps (435).

Marknaden

BOSTÄDER DOMINERAR I TRANSAKTIONERNA PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Flera strukturaffärer och en större andel internationella investerare bidrog till att transaktionsvolymen ökade från 147 Mdkr till 153 Mdkr under 2018. Bostadssegmentet stod för över en tredjedel av alla affärer. Bostadsbristen består i majoriteten av alla kommuner i hela landet och är mest akut i storstadsregionerna och högskole- och universitetsorter.

Den totala volymen på transaktionsmarknaden ökade under året till 153 Mdkr (147). Antalet transaktioner uppgick till 430, jämfört med 517 under 2017. December var en intensiv transaktionsmånad om 22 Mdkr (28). Storstadsregionerna stod för cirka 64 procent av den totala transaktionsvolymen och Storstockholm stod för inte mindre än 41 procent.¹

Internationella investeringar ökar eftersom den svenska fastighetsmarknaden erbjuder en bättre riskjusterad avkastning jämfört med flera andra marknader i övriga Europa. Utländska investerare stod för 27 procent (23) av transaktionsvolymen under året, vilket är den största andelen sedan 2007.²

Den svenska bostadsmarknaden uppskattas till 180 miljoner kvm (177)³ och bostadssegmentet ökade under året från 26 till 34 procent av den årliga transaktionsvolymen och uppgick till 51 Mdkr. Under 2018 tappade handelssegmentet i andel från 18 till 13 procent jämfört med 2017. Kontorssegmentet har återhämtat sig något och stod för 22 procent (18) av den totala volymen, motsvarande 34 Mdkr.⁴

Marknadsläget för bostadsrättsmarknaden är fortsatt osäkert då risken för investering i nyproducerade bostadsrätter ökat och försäljningen tar längre tid, vilket medfört prissänkningar och i enstaka fall omvandling av bostadsrättsprojekt till hyresrätter. Denna utveckling har stärkt efterfrågan på hyresrätter och bostadsförmedlingsköerna har vuxit markant under året. På hyresrättsmarknaden ökade medelhyran under året med 2,4 procent (2,2) samtidigt som prisutvecklingen på bostadsrätter fortsatte att sjunka. Uppgifter visar att priserna sjönk med cirka 0,4 procent under året och 2,1 procent det sista kvartalet.⁵ Cirka 7,6 procent av alla nyproducerade bostadsrättslägenheter prissänktes och kvadratmeterpriset sjönk med 7,4 procent under året.⁶

FORTSATT BOSTADSBRIST

Sveriges befolkning uppgick i slutet av 2018 till 10 miljoner invånare, vilket är en ökning på 1,1 procent från föregående år. Folkmängden beräknas öka med drygt 100 000 personer årligen och förväntas passera elva miljoner invånare om tio år. Förklaringen är att invandringen är högre än utvandringen och att det föds fler än det dör varje år.⁷

Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2018 visar att 243 kommuner anger att det finns ett underskott på bostäder. De som drabbas värst av bostadsbristen är ungdomar och nyanlända, men även äldre som önskar flytta till en mer anpassad bostad har svårt att hitta något nytt.⁸ Enligt Boverkets byggbehovsprognos kräver befolkningstillväxten en nybyggnadstakt på i genomsnitt 66 900 nya bostäder mellan 2018-2025.

Inte mindre än 93 procent av befolkningen är bosatt i en kommun med bostadsbrist även om den är mest omfattande i storstadsregioner och på högskoleorter. Framförallt råder det brist på hyreslägenheter med två och tre rum men även småhus och bostadsrätter.⁹

BEHOV AV MER OCH VARIERAD NYPRODUKTION AV HYRESRÄTTER

Boverket bedömer att byggtakten kommer att hålla i sig och öka under 2019. Boverket prognostiserade att 84 000 bostäder skulle byggstartas under 2018 och 90 000 bostäder under 2019.¹⁰ Enligt SCB påbörjades byggandet av cirka 39 100 lägenheter under de tre första kvartalen 2018, vilket är en minskning med 16 procent.

Byggtakten håller dock inte jämna steg med befolkningstillväxten. Det råder ett underskott på bostäder för ekonomiskt svaga hushåll och endast en tredjedel av de lägenheter som tillkommit sedan 2010 har varit hyresrätter. 2017 infördes ett statligt investeringsstöd för att stimulera byggande av mindre hyresrätter och studentbostäder till rimliga hyror. Under 2018 beviljades cirka 270 ansökningar om investeringsstöd, vilket enligt Boverket motsvarar 10 000 nya hyresrätter.¹¹ Som ett resultat av riksdagens rambeslut om statens budget slopades investeringsbidraget den 1 januari 2019 men kommer sannolikt att återinföras under året. Den svenska bostadsmarknaden är fortsatt i behov av ett övergripande utvecklingsarbete för att få fram fler nyproducerade hyresrätter med lägre hyror så att utbudet blir efterfråganpassat och mer varierat än idag.¹²

SVERIGE STÖRSTA PRIVATA ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER 2018

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

Källa: Newsec

1. Newsec
2. Newsec
3. SCB
4. Newsec
5. Svensk Mäklarstatistik
6. BooliPro

7. SCB
8. Boverket
9. Boverket
10. Boverket
11. Boverket
12. Newsec



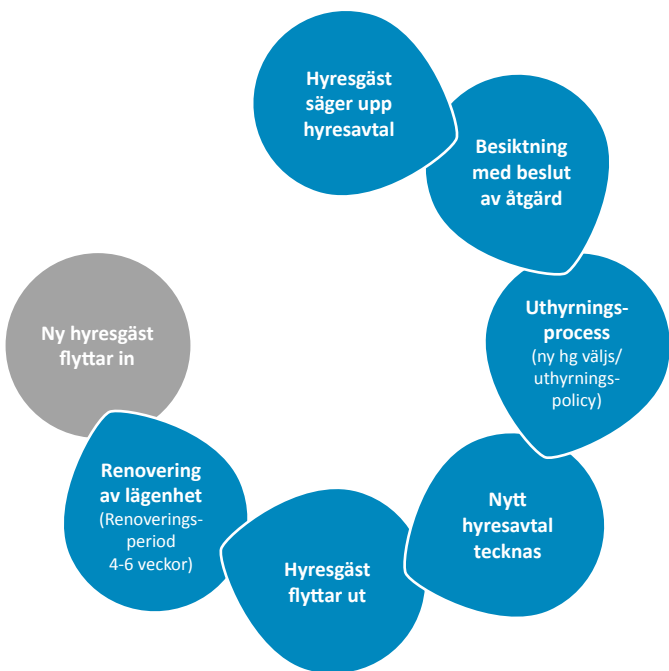
FÖRVÄRV GER BAS FÖR FORTSATTA RENOVERINGAR OCH VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Under 2018 utökade Victoria Park sitt fastighetsbestånd genom förvärv av 835 lägenheter. Det totala antalet lägenheter uppgår till 14 288 och ett marknadsvärde om 18,1 Mdkr. Samtidigt som vi renoverar ett stort antal bostäder varje år, ska vi förvärva fler bostadsfastigheter i tillväxtstäder i södra och mellersta Sverige för att bibehålla en hög förädlingspotential.

Då andelen renoverade lägenheter endast uppgår till 36 procent kommer vi att fortsätta förvärva och renovera för att kontinuerligt stärka driftsnettet och öka värdetillväxten. Vi ser framförallt potential i de så kallade miljöprogramsområdena där vi vet att vi kan göra stor skillnad med vår förädlingsmodell. På följande sidor kan du läsa om hur vårt fastighetsbestånd utvecklats under året.



RULLANDE ROT



ANTAL RENOVERADE LÄGENHETER 2018:

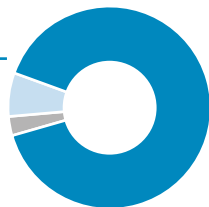
1 200 (1 200)

VICTORIA PARKS FASTIGHETSBESTÅND PER DEN 31 DECEMBER 2018

FASTIGHETER FÖRDELNING

Uthyrbar yta, %

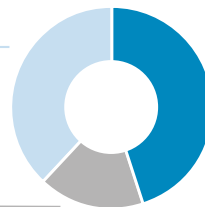
Bostäder 90
Lokaler 7
Samhällslokaler 3



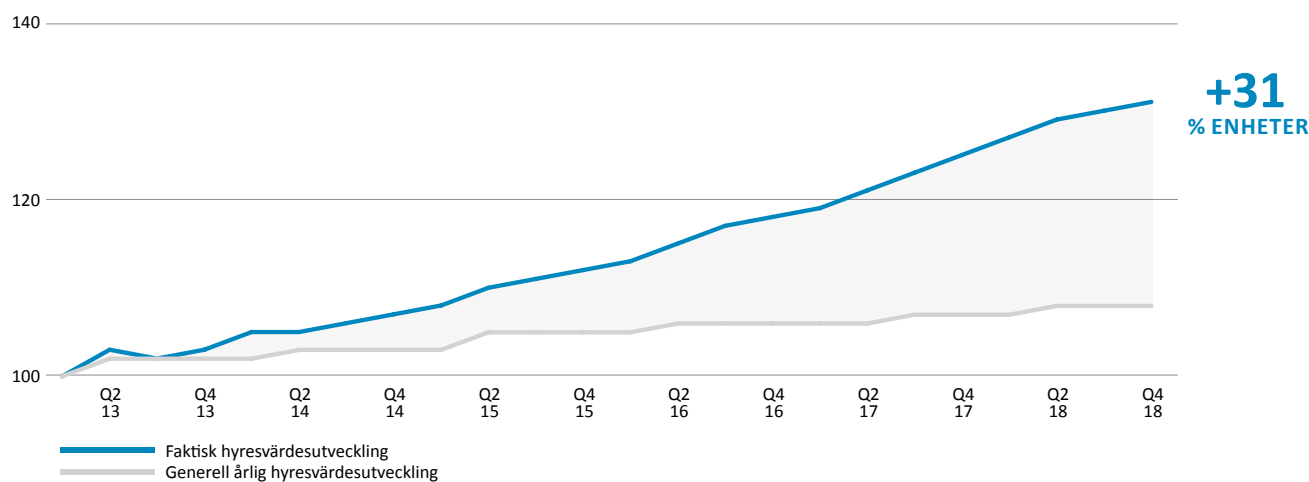
Hyresvärde per region, %

Malmö 38
Göteborg 17

Stockholm 45



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.

97 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

17 %

Omflyttningshastighet

64 %

Andel orenoverade lägenheter

Förvaltnings-regioner	Antal			Uthyrbar yta, tkvm			Hyresvärde		Hyres-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Omflyttnings-hastighet, %
	Fastig-heter	Lägen-heter	Renov. lgh.	Total	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

Värdeskapande investeringar

INVESTERINGAR FÖR ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Victoria Parks affärsmodell baseras på förädlingspotentialen i våra fastigheter. Genom Standardhöjande investeringar, Socialt hållbar förvaltning och Förtätning kan vi skapa attraktiva bostadsområden med stora värden för bolaget, individ och samhälle. Här kan du läsa mer om vårt förädlingsarbete under 2018.

Victoria Park genomför värdeskapande investeringar i sitt fastighetsbestånd. Förädlingspotentialen är stor då beståndet framförallt består av fastigheter byggda på 60- och 70-talet. Genom en välutvecklad och standardiserad renoveringsprocess kan vi förbättra boendemiljöerna, effektivisera driften och förlänga den tekniska livslängden för fastigheterna.

Under 2018 investerade vi över 700 Mkr i standardhöjande åtgärder med fokus på rullande ROT samt energieffektiviseringar. Därutöver uppgick underhållskostnaderna till 100 Mkr.

RULLANDE ROT – BÄTTRE BOENDE OCH HÖGRE INTÄKT

Många av våra fastigheter har ett betydande renoveringsbehov. I stället för att renovera en hel fastighet, med utflyttning av samtliga hyresgäster, genomför Victoria Park renovering i samband omflyttning. Rullande ROT-program är centralt i vårt arbete för att skapa lugna, trygga och attraktiva bostadsområden.

Efter renovering har lägenheterna en väsentligt högre standard som är jämförbar med en nyproducerad bostadsrätt. Dessa bostäder har också en betydligt högre hyra. Genom rullande ROT kan Victoria Park ta ut förhandlade hyror som ligger 30-40 procent högre än före renoveringen men fortfarande väsentligt lägre jämfört med nyproduktion. Det motsvarar cirka 8 procents direktavkastning på den totala investeringen.

Målet är att renovera cirka 100 lägenheter per månad. Under 2018 renoverades 1 200 lägenheter med rullande ROT. Därutöver genomför Victoria Park en rad uppgraderingar i enskilda lägenheter. De kan vara installation av tvättpelare, köksrenovering, badrum eller inglasning av balkong som sker enligt tillval av hyresgästerna. Andra standardhöjande investeringar är bland annat installation av porttelefon, passagesystem med taggar för tvättstugor och förråd samt installation av fiber.

INVESTERINGAR I ENERGIEFFEKTIVISERING

Fastighetsbeståndets ålder och standard innebär att energieffektiviseringar får betydande effekt på såväl drift som resursförbrukning. Under året satsade Victoria Park bland annat på LED-belysningsprojekt, optimering av el och nya styrsystem för värme. Under året har vi även installerat individuell vattenmätning i fler fastigheter. Individuell mätning ger hyresgästen ett verktyg för att mäta sin vattenkonsumtion och vid behov ändra sitt beteende. Denna typ av investeringar har stor effekt på förbrukningen. Dessutom initierade vi pilotprojekt med solceller.

Läs mer om Victoria Parks miljöarbete i avsnittet Hållbar utveckling på sidan 40.

PLANERAT OCH LÖPANDE UNDERHÅLL

Victoria Park genomför en rad underhållsinsatser i sitt bestånd. Merparten av dessa insatser sker genom planerat underhåll. Det handlar då om specifika åtgärder som exempelvis takbyten och asfaltering som har stor betydelse för fastigheten. Det kan även gälla underhåll av fasad, trapphus och ombyggnad av tvättstugor och lekplatser. Utöver de planerade insatserna sker även ett omfattande löpande underhåll. I de flesta fall handlar det om att åtgärda fel som att laga en tvättmaskin, entrédörrar och kyl/frys.

ENERGIEFFEKTIVISERING OCH FIBERUTBYGGNAD UNDER 2019

Under 2019 kommer Victoria Park att intensifiera arbetet med energieffektiviseringar. Under året införde vi styrmedel för att kunna identifiera storförbrukare och därmed även möjliggöra åtgärder för att minska konsumtionen. Under 2019 kommer vi även tillsammans med ITUX att installera öppet fibernät i utvalda fastigheter i Växjö, Trelleborg, Markaryd och Örebro. Under 2018 påkallade vi bruksvärderingar på fastigheter i bland annat i Malmö, Växjö och Karlskrona.

Parallellt med investeringar och underhåll är dialogen med våra hyresgäster viktig för att vara en attraktiv hyresvärd. Därför genomförde vi under året vår första kundundersökning där vi fick konkreta svar på vad hyresgästerna är nöjda med och vad vi kan bli bättre på. Insikterna från undersökningen utgör grunden för vårt utvecklingsarbete för 2019 och vi tittar bland annat på hur vi kan förbättra servicen för våra kunder, säger Ola Svensson, fastighetschef på Victoria Park.



Bosociala investeringar

SOCIALT HÅLLBAR FÖRVALTNING BYGGER VÄRDEN

Förutom fastighetsförbättrande åtgärder bygger Victoria Parks förädlingsmodell på ett socialt ansvarstagande. Syftet med de bosociala investeringarna är att förändra och förbättra livet i våra bostadsområden – tillsammans med de boende. Med vår lokala närvaro och kunddialog gör vi skillnad och bidrar till att skapa mer attraktiva bostadsområden.

Utgångspunkten för den socialt hållbara förvaltningen är att skapa dialog med de boende. Det gör vi bland annat genom våra bobutiker där vi har egen förvaltningspersonal samt med hjälp av våra miljövärdar och bocoacher, som ofta är boende i våra områden. Med denna förankring i området skapas förutsättningar för en konstruktiv dialog och förtroende med ökad trygghet och minskad skadegörelse i våra bostadsområden som resultat.

BETYDANDE SAMHÄLLSVINSTER MED BOSOCIALA INSATSER

Sedan 2013 har vi rekryterat långtidsarbetslösa boende till Victoria Park-programmet som ett komplement till den mer traditionella förvaltningsorganisationen. Programmet avser en visstidsanställning som bocoach eller miljövärd hos oss under 12-18 månader. Det är en långsiktig satsning som bidrar till bättre dialog i våra områden och som ger den medverkande nya erfarenheter och förutsättningar att komma ut på arbetsmarknaden. Under 2018 anställdes 28 nya personer och 23 personer avslutade efter fullföljt program. Sedan starten 2013 har 73 procent efter fullföljt program gått direkt vidare till annan anställning eller studier. För att kunna mäta värdet av vårt bosociala arbete och på sikt utveckla detta arbete är det viktigt att vi följer upp och kontinuerligt utvärderar insatserna.

Under 2017 granskade nationalekonom Ingvar Nilsson tillsammans med beteendevetare Eva Nilsson Lundmark värdet av Victoria Park-programmet. I rapporten "Bortom Bokslutet" uppskattas samhällsvinsterna i ett 20-årsperspektiv av att bryta de medverkandes utanförskap till cirka 120 Mkr.

Under 2018 gjorde Ingvar Nilsson och Eva Nilsson Lundmark en mer omfattande kvalitativ och kvantitativ rapport av hela vårt bosociala arbete i området Herrgården på Rosengård i Malmö. I rapporten "Droppen som urholkar stenen" analyserade författarna samhällseffekterna av våra insatser mellan 2013 och 2018.

Rapporten visar på anmärkningsvärt stora och positiva effekter. Inom en mängd olika områden har situationen förbättrats alltifrån kraftigt minskad brottslighet och fler i arbete.

Rapporterna finns att ladda ner på www.victoriapark.se.

Läs mer om Victoria Parks bosociala arbete i avsnittet Hållbar utveckling på sidan 34.

VI GÖR SKILLNAD

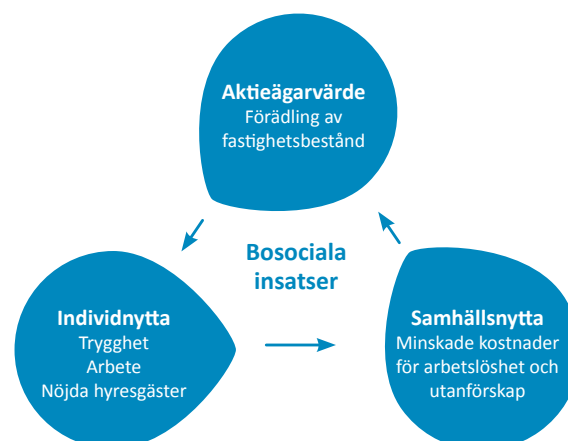
Positiva samhällseffekter, 2013-2018

Vårt arbete på Herrgården i Malmö under 2013-2018 har blivit betydande för områdets utveckling. Rapporten "Droppen som urholkar stenen" visar på flera stora och positiva effekter såsom:

- » **Minskad kriminalitet** -38 %
- » **Ökad sysselsättningsgrad** +10 %-enheter
- » **Minskat ekonomiskt bistånd** -18 %
- » **Ökat valdeltagande** + 11 %-enheter

Statistik från Valmyndigheten, Räddningstjänsten, Polis och Malmö stad.

VÄRDET AV BOSOCIALA INSATSER



Förtätning

3 100 POTENTIELLA NYA BOSTÄDER GENOM FÖRTÄTNING

Som en del av förädlingsmodellen driver Victoria Park förtätningsprojekt för att skapa nya bostäder av olika typer av upplåtelseformer och öka attraktiviteten i bostadsområdet. Under 2018 började Victoria Park bygga sitt första förtätningsprojekt i Växjö, men flera förtätningsprojekt planeras för kommande år.

UTVECKLING AV BYGGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Genom att inventera det befintliga beståndet och förvärva fastigheter med förtätningspotential kan vi genom nyproduktion tillföra marknaden nya bostäder. Vi arbetar systematiskt med att identifiera ytor, som parkeringsplatser men även lokaler, som potentiellt kan omvandlas till nya bostäder.

Att arbeta med förtätning är en strategiskt långsiktig satsning som ofta löper över flera år och sker i nära samarbete med kommunerna. Det kan ta flera år att få fram såväl detaljplan som bygglov. Victoria Park har idag en betydande bygggrättsportfölj med projekt i olika faser. Bolagets totala förtätningspotential har vuxit under året och uppgår idag till 3 124 lägenheter med ett marknadsvärde om 267 Mkr.

Under året påbörjade vi byggnationen av ett förtätningsprojekt om 30 nya hyreslägenheter i Växjö. Därtill har detaljplan för 570 lägenheter i Linköping vunnit laga kraft samt bygglov erhållits för den första etappen om 87 lägenheter. Detaljplanarbete påbörjades i Karlskrona, Nyköping och Eskilstuna.

FÖRTÄTNINGSPROJEKT

Kommun	Antal lgh	BTA kvm	Ny detaljplan erfordras	Plan- process pågår	Bygg- klar mark
REGION STOCKHOLM					
Linköping	570	50 000			
Stockholm	172	14 500			
Eskilstuna	550	42 000			
Nyköping	90	6 000			
Eskilstuna	750	55 000			
Linköping	330	25 000			
REGION GÖTEBORG					
Göteborg	216	18 500			
Borås	16	1 000			
REGION MALMÖ					
Växjö	30	2 500			
Malmö	24	1 600			
Karlskrona	250	20 000			
Växjö	96	6 500			
Kristianstad	30	2 000			
Totalt	3 124	244 600			

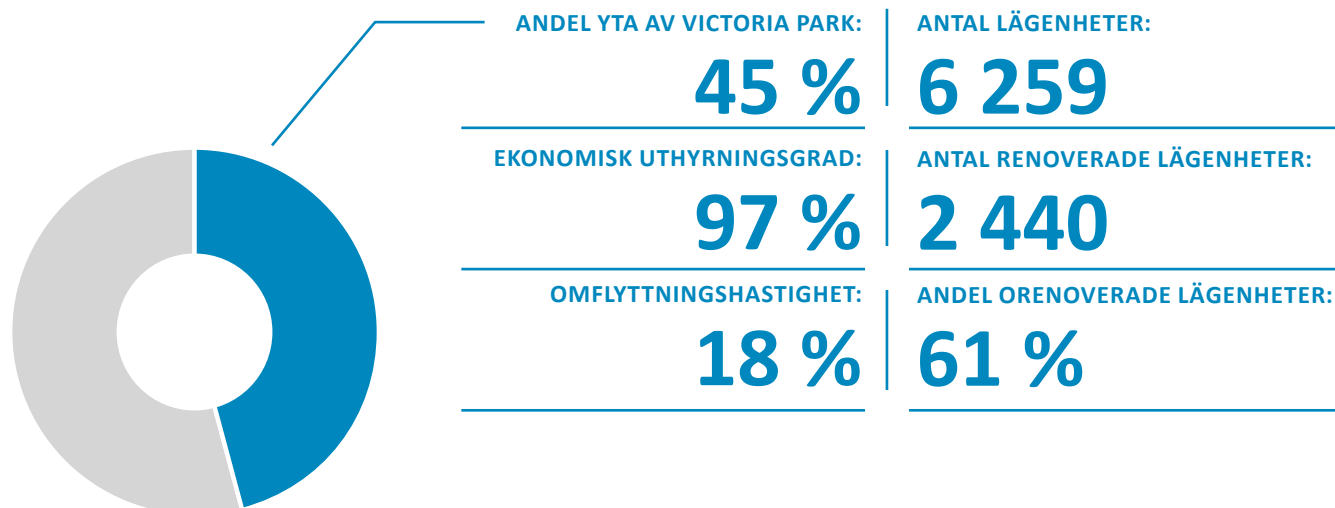




Victoria Parks regioner

REGION STOCKHOLM

Region Stockholm, Victoria Park största region, består av affärsenheterna Eskilstuna, Linköping, Nyköping, Stockholm och Örebro. Andelen bostäder uppgår till 94 procent.



VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Under 2018 renoverades cirka 600 lägenheter och vi genomförde uppgraderingar genom tillval, installation av passagesystem, postboxar och rörelsestyrd LED-belysning. Därutöver effektiviserade vi värmecentraler, tilläggsisolerade vindar och installerade nya fönster. Individuell vattenmätning installerades i fastigheterna i Nyköping.

I slutet av året förvärvade Victoria Park ytterligare 223 lägenheter i Örebro, vilket utökar förädlingspotentialen i regionen då beståndet är fullt uthyrt och orenoverat. Genom kompletteringsförvärvet har vi bland annat flyttat områdeskontoret till ombyggda lokaler där vi även öppnat en ny Bobutik för stärkt närvaro och service till kunderna i området.

FLER BOSTÄDER GENOM FÖRÄTNING

För närvarande bedriver vi förtätningsprojekt om 2 400 lägenheter i Eskilstuna, Linköping, Nyköping och Stockholm. Med den höga efterfrågan på bostäder i regionen är förtätning ett attraktivt sätt att ytterligare förädla vårt befintliga bestånd. Hyres- och marknadsvärdet ökar genom att den obebyggda marken omvandlas till bostäder.

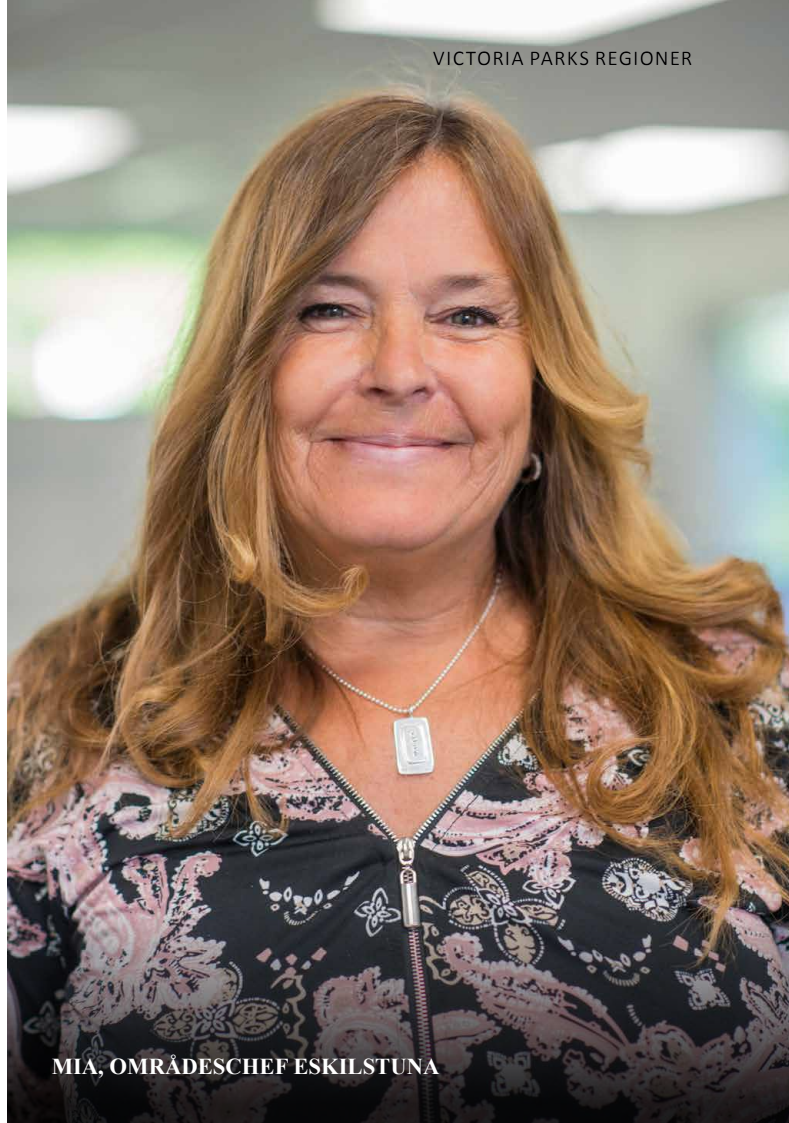
Under 2018 har detaljplan för 570 lägenheter i Linköping vunnit laga kraft och bygglov har beviljats för den första etappen om 87 hyreslägenheter. Byggstart sker under första halvåret 2019 med inflyttningstart december 2020. Genom att bygga nya bostäder på outnyttjade parkeringsytor kan vi skapa ett ännu attraktivare område med en blandning av upplåtelseformer.

Fastighetsområde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bostäder, tkvm	Antal lägenheter
Eskilstuna	241	229	3 065
Linköping	122	115	1 428
Nyköping	49	45	611
Stockholm	50	45	536
Örebro	48	47	619
Region Stockholm	510	481	6 259
Victoria Park totalt	1 128	1 015	14 288





NYKÖPING



MIA, OMRÅDESCHEF ESKILSTUNA

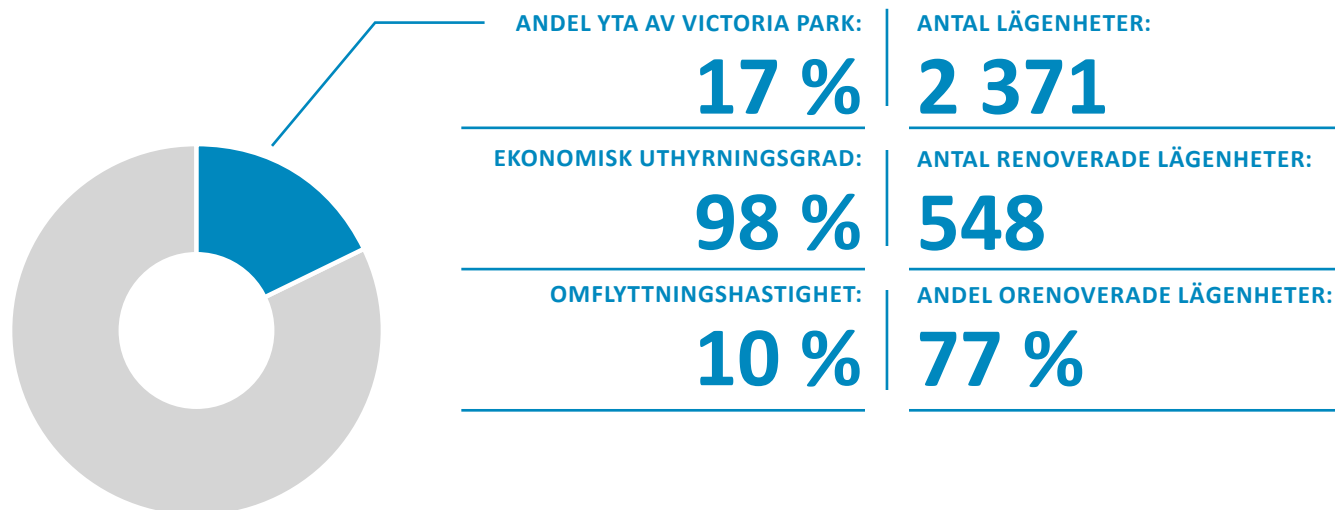


LINKÖPING

Victoria Parks regioner

REGION GÖTEBORG

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



VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Under 2018 renoverades cirka 150 lägenheter och vi genomförde uppgraderingar genom tillval, installation av passagesystem, modernisering av ventilations- och värmesystem och uppförande av en ny tvättstuga i Borås samt ny tvättutrustning i Göteborg. Därutöver målades staket och lekplatser för ökad trivsam utemiljö.

Under året träffades överenskommelse med hyresgästföreningen i Göteborg avseende nivåer för renoveringshyror samt underhållsavtal gällande ytskiktsrenovering för befintliga hyresgäster.

FLER BOSTÄDER GENOM FÖRTÄTNING

I Göteborg och Borås planerar vi för närvarande att bygga 250 nya lägenheter på befintlig mark och inom gällande detaljplan. Nyproduktionen kommer att öka attraktiviteten i bostadsområdet. Med ett varierat bostadsutbud i ett och samma område skapar vi bättre förutsättningar för våra boende att bo kvar. Flytten till de nya lägenheterna möjliggör en högre renoveringstakt av aktuellt bestånd.

Fastighetsområde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bostäder, tkvm	Antal lägenheter
Borås	61	58	922
Göteborg	129	96	1 449
Region Göteborg	190	154	2 371
Victoria Park totalt	1 128	1 015	14 288





MOHAMAD, FASTIGHETSTEKNIKER,
BORÅS



VICTORIA PARKS REGIONER

BORÅS

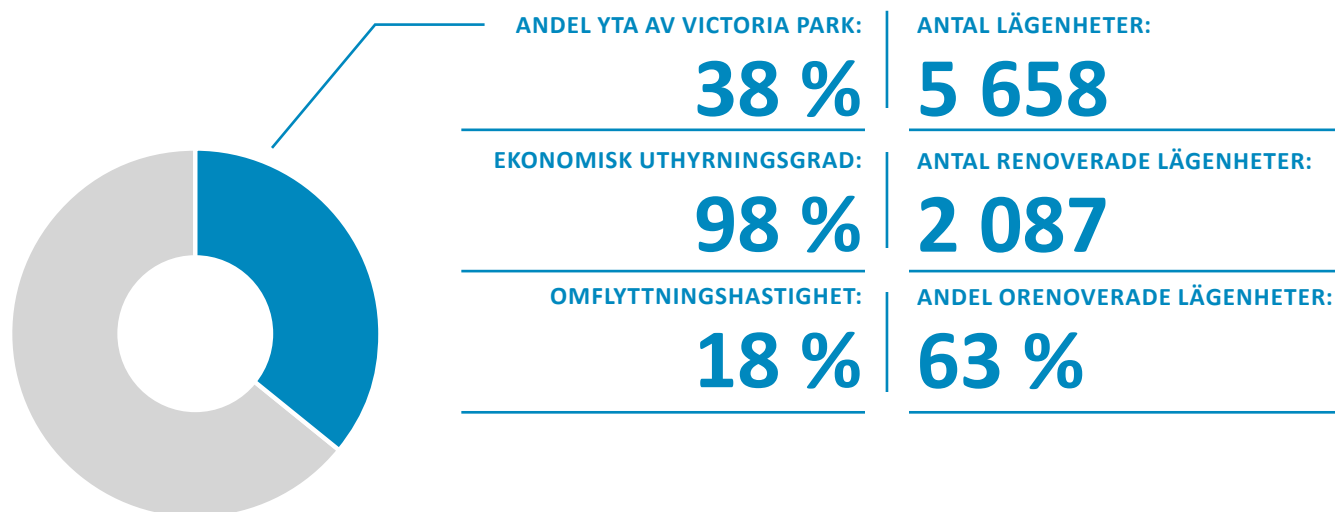


GÖTEBORG

Victoria Parks regioner

REGION MALMÖ

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



VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Under 2018 renoverades cirka 400 lägenheter och vi genomförde uppgraderingar genom tillval, installation av passagesystem och nya fönster. Vi effektiviserade även värmecentraler, tilläggsisolerade vindar och installerade rörelsestyrd LED-belysning. Därutöver installerades individuell vattenmätning i en fastighet i Karlskrona.

Vi investerade i anpassningar för lokaler med samhällsverksamhet för ökad samhällsservice i regionen. En familjecentral i Malmö, planering av äldreanpassat boende i Markaryd och upprustning med efterföljande nyinviqning av ett lokalt områdescentrum i Karlskrona bidrar till att våra bostadsområden blir trivsammare och mer attraktiva.

Fastighetsområde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bostäder, tkvm	Antal lägenheter
Karlskrona	99	81	1 347
Kristianstad	38	38	583
Markaryd	57	51	770
Malmö	162	148	2 074
Växjö	73	62	884
Region Malmö	429	380	5 658
Victoria Park totalt	1 128	1 015	14 288

Under året utökades beståndet med drygt 600 lägenheter i Malmö med omnejd. Beståndet är fullt uthyrt och orenoverat, vilket stärker förädlingspotentialen i regionen. För bibehållen service och förädlingsarbete har bemanningen i förvaltningsorganisationen i Malmö förstärkts. Under 2018 påkallades bruksvärderingar på fastigheter i bland annat i Malmö, Växjö och Karlskrona.

FÖRTÄTNING

För närvarande bedriver vi förtätningsprojekt om 400 lägenheter i Karlskrona, Kristianstad och Växjö, varav merparten är under pågående planprocess.

Under året startade byggnationen av 30 nya hyreslägenheter i Växjö på befintlig fastighet, som beräknas vara klara under hösten 2019.

Victoria Park äger 25 procent av intressebolaget Rosengård Fastighets AB med cirka 1 700 lägenheter i Malmö. Bolaget kommer att driva detaljplanearbete för att förverkliga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah, som ska bidra till att utveckla och vitalisera området, bland annat genom att knyta Rosengård närmare de centrala delarna av Malmö.



VÄXJÖ



VICTORIA PARKS REGIONER

MALMÖ



KARLSKRONA

Hållbar utveckling

HÅLLBAR UTVECKLING

Victoria Park är ett bostadsbolag med en affärsmodell som har ett tydligt integrerat hållbarhetsuppdrag där vi kan bidra till att skapa stora värden - för samhället, människor och miljö - på lång sikt. En verksamhet med fokus på ansvar, lönsamhet och hållbarhet är en förutsättning för att vi ska uppfylla våra åtaganden gentemot ägare, medarbetare, kunder och andra intressenter. Avsnittet Hållbar utveckling är Victoria Parks hållbarhetsrapport och omfattar koncernens verksamhet för räkenskapsåret 2018.

STRATEGI OCH STYRNING

En hållbar förädlingsmodell

Arbetet med hållbar utveckling är en kontinuerlig process som utgör en viktig del i vår verksamhetsutveckling. Victoria Parks affärsidé är att förvärva, äga och förädla fastigheter som uppfördes för cirka 50 år sedan inom ramarna för ”miljonprogrammet”. Vi har utvecklat en förädlingsmodell där vi gör omfattande investeringar för att dels förlänga husens tekniska livslängd, dels göra området till en riktigt bra plats att leva på.

Uppförandekoden – ett rättesnöre

Sedan 2013 har vi genomfört en rad investeringar för en mer hållbar och lönsam verksamhet och vårt hållbarhetsarbete har också blivit mer systematiskt och strategiskt på vägen.

Hållbarhetsarbetet utgår från vår affärsmodell och baseras dessutom på principer och riktlinjer i vår uppförandekod. Uppförandekoden antogs 2015 av bolagets styrelse och revideras löpande. Koden bygger på internationella konventioner och de tio principerna i FN Global Compact

samt kompletteras med Victoria Parks värderingar. Utöver uppförandekoden har Victoria Park även ett antal policyer och riktlinjer såsom arbetsmiljöpolicy, mångfaldspolicy och lönepolicy.

Uppförandekoden är ett rättesnöre för alla medarbetare och vi förväntar oss ärlighet och hederlighet för att garantera ett ansvarsfullt företagande. Vi förväntar oss dessutom att våra samarbetspartners och leverantörer delar våra grundläggande värderingar och agerar i enlighet med uppförandekoden.

Vi strävar efter att arbeta inkluderande och vill genom samverkan och i partnerskap identifiera och implementera gemensamma lösningar som bidrar till det svenska genomförandet av Agenda 2030:s mål.

Ansvar

Victoria Parks koncernledning har det övergripande ansvaret för verksamhetens hållbarhetsarbete och sedan 2017 ingår HR- och CSR-chef i koncernledningen.

2018

- ✓ Rapporten ”Droppen som urholkar stenen” tas fram av nationalekonom Ingvar Nilsson och beteendevetaren Eva Nilsson Lundmark.
- ✓ Implementering av Uppförandekoden hos leverantörer och samarbetspartners.
- ✓ Kundundersökning introduceras.
- ✓ Central visselblåsarkommitté med extern visselblåsartjänst implementeras.
- ✓ Verksamhetsledningssystem initieras.
- ✓ Central skyddskommitté implementeras.
- ✓ Utbyggd energi- och miljöoptimering.
- ✓ Pilotprojekt med solceller initieras.
- ✓ 1 200 renoverade lägenheter.

2017

- ✓ Rapporten ”Bortom Bokslutet” tas fram.
- ✓ Kartläggning och utveckling av mätbara hållbarhetsmål.
- ✓ Värderingsarbete för gemenskap och effektivitet initieras.
- ✓ Funktionen HR- och CSR-chef ingår i koncernledningen.
- ✓ Det systematiska arbetsmiljöarbetet utvecklas.
- ✓ Kartläggning av inköp för hållbara materialval.
- ✓ 1 200 renoverade lägenheter.

2016

- ✓ Hållbarhetsavsnittet i årsredovisningen fördjupas.
- ✓ Implementering av Uppförandekoden för medarbetare.
- ✓ Ledarskapsutbildning introduceras.
- ✓ Omfattande miljöåtgärder genomförs – resurseffektivisering av vatten och el.

2015

- ✓ Victoria Parks Uppförandekod antas.
- ✓ Fortsatta utbildnings- och hälsofrämjande insatser.
- ✓ Omfattande miljöåtgärder genomförs – renoveringar, tilläggsisolering och prognosstyrning av värmesystem.

2014

- ✓ Strategiskt och systematiskt arbetsmiljöarbete inleds.
- ✓ Omfattande miljöåtgärder genomförs – fönsterbyten och renoveringar av kök och badrum.
- ✓ Introduktion av löpande energiuppföljning.

2013

- ✓ Victoria Park-programmet introduceras.
- ✓ Det långsiktiga fastighetsförbättrande arbetet påbörjas.

SAMVERKAN MED INTRESSENTER

Varje dag kommer en rad olika människor i kontakt med Victoria Park - hyresgäster, leverantörer och entreprenörer, kommunala handläggare, medarbetare, finansiärer och aktieägare. De har alla olika förväntningar och krav på oss. Hur vi möter och agerar gentemot dessa intressenter har stor betydelse för vårt varumärke och vår framtid. Transparens och tydlighet, engagemang och affärsmässighet samt framförhållning är viktigt för att stärka förtroendet för bolaget. Mot denna bakgrund introducerades en extern visselblåsartjänst som är tillgänglig för samtliga Victoria Parks intressenter.

Genom en bra och öppen dialog får vi kunskap om och förståelse för vilka frågor som är viktiga och som engagerar våra intressenter. Dialogen med intressenterna sker dels i den löpande dagliga verksamheten, dels i tydligt definierade och etablerade kanaler och möten.

Victoria Park är aktiv och engagerad i samhällsdebatten och får många förfrågningar från media och andra samhällsaktörer om bosociala satsningar och social hållbar stadsutveckling.

FÖRSTA KUNDUNDERSÖKNING

Under hösten genomförde vi vår första koncerngemensamma hyresgästundersökning. Undersökningen omfattade samtliga drygt 14 000 lägenheter och hade en svarsfrekvens på 53 procent. Syftet med undersökningen är att få en bild av hur våra kunder ser på oss som hyresvärd och få återkoppling på hur vi lever upp till deras förväntan.

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

DE VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA

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

- » Standardhöjande åtgärder och samhällsansvar – Socialt ansvar i kombination med affärsnytta genom att investera i tillväxtstäder, genomföra standardhöjande investeringar och introducera en socialt hållbar förvaltning (Se Väsentlighetsanalysen: 7; 9; 11; 13).
- » Attraktiv arbetsgivare – Erbjuder en utvecklande arbetsmiljö för medarbetarna (Se Väsentlighetsanalysen: 2; 6; 10).
- » Etik – Tillämpa god affärsetik och förebygga korruption (Se Väsentlighetsanalysen: 3, 11; 12).
- » Minskad miljöpåverkan – Förlänga fastigheternas tekniska livslängd, öka effektiviteten och minska resursförbrukningen, öka källsortering av avfall, göra val av miljöanpassade byggmaterial samt engagera hyresgästerna i miljöarbetet (Se Väsentlighetsanalysen: 1; 4; 5; 8; 13).

MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Strävan mot konkreta och mätbara mål

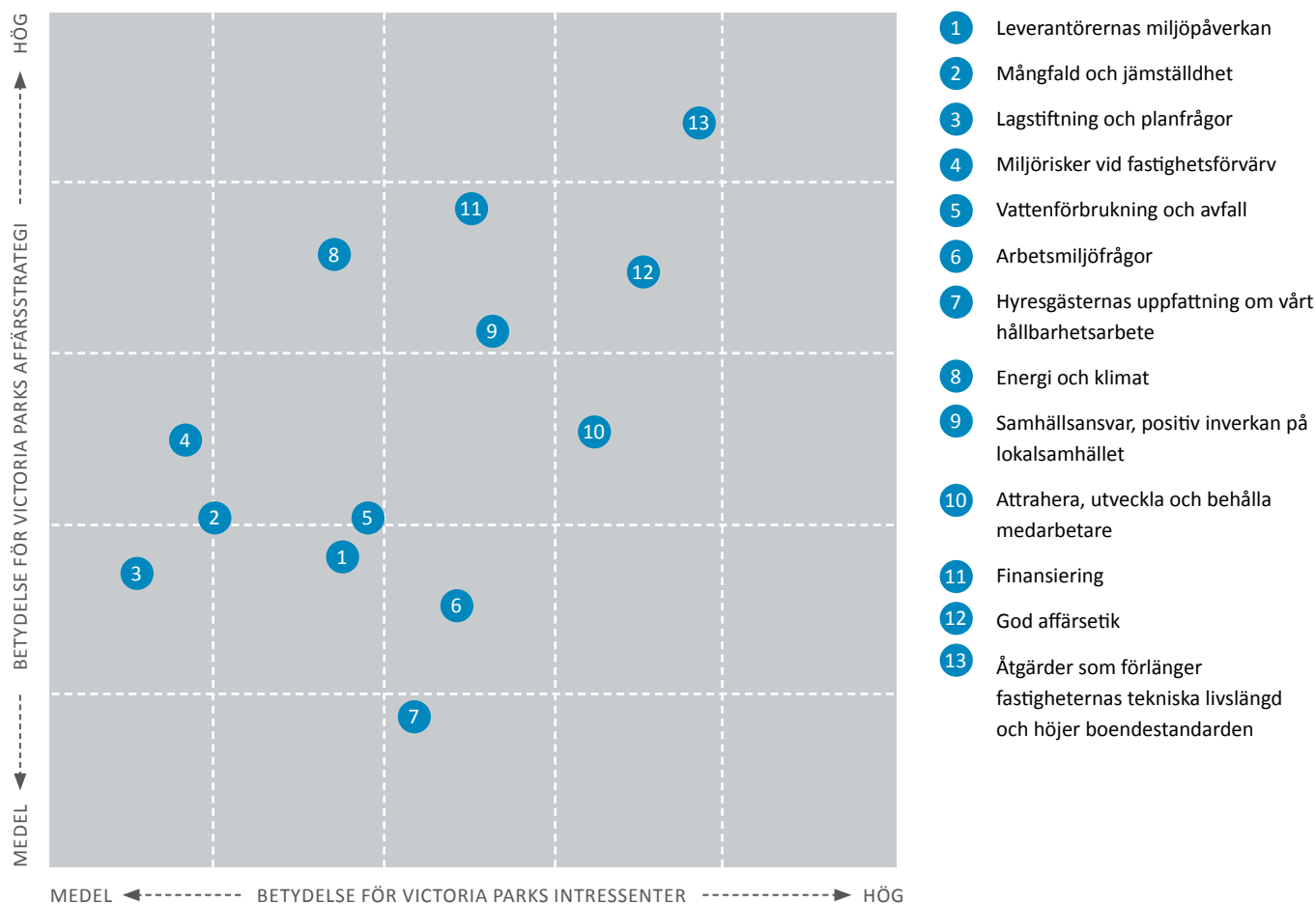
Under 2015 påbörjades ett koncernövergripande och strategiskt arbete med att kartlägga verksamheten ur ett hållbarhetsperspektiv. Under 2016 och 2017 strävade vi efter att konkretisera hållbarhetsarbetet med att formulera tydliga mål och identifiera mätbara nyckeltal för att se hur verksamheten utvecklas över tid. Hållbarhetsmålen kompletterar våra övergripande strategiska och finansiella mål och är en viktig måttstock för hur bra vi hanterar vårt uppdrag för en rad olika intressenter.

Under 2018 fortsatte vi att fördjupa hållbarhetsarbetet med utgångspunkt från Sveriges ambitioner i implementeringen av Agenda 2030 i alla delar av samhället. Detta är också vägledande för hur Victoria Park bedriver hållbarhetsarbete, hur vi som företag vill och kan bidra till ett hållbart samhälle. Vi strävar på samma sätt efter att arbeta inkluderande, genom samverkan och i partnerskap, för att hitta gemensamma lösningar, oavsett om det gäller miljöpåverkan, arbetslöshet eller jämställdhet, och som bidrar till det svenska genomförandet av Agenda 2030:s mål.

Vi fortsätter att följa upp de mål som nu är formulerade och fastställda samt komplettera med fler mål för att bättre kunna styra och därmed även prioritera insatser i enlighet med Agenda 2030.

VÄSENTLIGHETSANALYS

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



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

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

MÅL OCH UTFALL 2018 (Utfall för 2017 i parentes)

Victoria Park överträffar målen för Medarbetare och Miljö, uppfyller målen för Samhällsansvar avseende Renoverade lägenheter och andelen som gått vidare till annan sysselsättning samt har fler medverkande än tidigare i Victoria Park-programmet. I avsnitten som följer kan du läsa mer om vårt hållbarhetsarbete med fokus på Samhällsansvar, Medarbetare och Miljö.

SAMHÄLLSANSVAR

Antal nya medarbetare i Victoria Park-programmet:



MÅL: 30

UTFALL: 28 (27)

Andelen som sedan starten 2013 fullföljt program och gått vidare till annan anställning eller studier:



MÅL: 70 %

UTFALL: 73 % (79)



Antal renoverade lägenheter:

MÅL: 1 200

UTFALL: 1 200 (1 200)

MEDARBETARE



Frisktal:

MÅL: > 70 %

UTFALL: 84 % (79)

MILJÖ



Elbesparing, kWh/kvm

MÅL 2018: 3 %

UTFALL: 4 % (4)

MÅL 2019: 3 %

Normalårskorrigerad värmebesparing, kWh/kvm



MÅL 2018: 1 %

UTFALL: 5 % (1)

MÅL 2019: 2 %



Vattenbesparing, m³/kvm

MÅL 2018: 3 %

UTFALL: 5 % (3)

MÅL 2019: 3 %

Koldioxidutsläppbesparing, CO₂/kvm



MÅL 2018: 1 %

UTFALL: 3 % (2)

MÅL 2019: 2 %

AGENDA 2030 MED 17 GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling antogs i FN 2015. Målen handlar bland annat om att utrota fattigdom, säkra rätten till rent vatten och utbildning – mål som ska vara uppfyllda till 2030. Sverige har en uttalad ambition att vara en global förebild i omställningen till ett mer hållbart samhälle med utgångspunkt från Agenda 2030. En viktig framgångsfaktor för implementering av agendan är bred medverkan i hela samhället. Det förutsätter samverkan mellan olika samhällsaktörer för att nå gemensamma lösningar.

*Hållbar utveckling***SAMHÄLLSANSVAR**

Den socialt hållbara förvaltningen är en central del i Victoria Parks förädlingsmodell och utgör grunden för vårt hållbarhetsarbete. Genom att bygga hållbara relationer mellan bolag, individ och samhälle kan vi skapa engagemang och delaktighet som ger en mer hållbar stads- och samhällsutveckling. På så sätt får vi också fler engagerade i sitt boende och vi får lugnare, tryggare och mer attraktiva bostadsområden.

SKAPA DELAKTIGHET OCH ENGAGEMANG

Vårt bestånd återfinns framförallt i miljonprogramsområden och här är arbetslösheten oftast högre och den sociala integrationen lägre än genomsnittet i Sverige. Många fastigheter som byggdes inom miljonprogrammet på 1960- och 70-talet har ett behov av underhåll och renovering. Vår förädlingsmodell bygger på att vi satsar dels på fastighetsförbättrande investeringar, dels på socialt hållbara investeringar. Det gör det möjligt att öka värdet på vårt fastighetsbestånd samtidigt som vi kan förändra livet, och skapa nya möjligheter för många människor som bor i våra områden. Denna modell skapar stora värden för såväl bolag, individ som samhälle.

Engagemang och relationer byggs genom närvaro. Det är viktigt att finnas på plats i bostadsområdena i vardagen. Här är vår lokala förvaltningsorganisation och våra bobutiker viktiga verktyg för en nära dialog med våra kunder och för att bygga långvariga relationer.

Bosociala insatser

Sedan 2013 har Victoria Park rekryterat långtidsarbetslösa, företrädesvis boende i våra bostadsområden till en visstidsanställning i Victoria Park-programmet. Det är en långsiktig satsning som är utvecklad efter förutsättningarna i vårt fastighetsbestånd. Det fyller också en viktig funktion som förebild och kompletterar den mer traditionella förvaltningsorganisationen.

De medverkande erbjuds en anställning som miljövärd eller bocoach under 12-18 månader, vilket ger individen en möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. Programmet, som finansieras av Victoria Park med stöd från Arbetsförmedlingen, har utökats i takt med att fastighetsbeståndet och förvaltningsverksamheten vuxit. Under 2018 anställdes 28 nya personer och 23 personer avslutade efter fullföljt program. Sedan starten 2013 har 73 procent efter fullföljt program gått direkt vidare till annan anställning eller studier.

Renovering av lägenheter

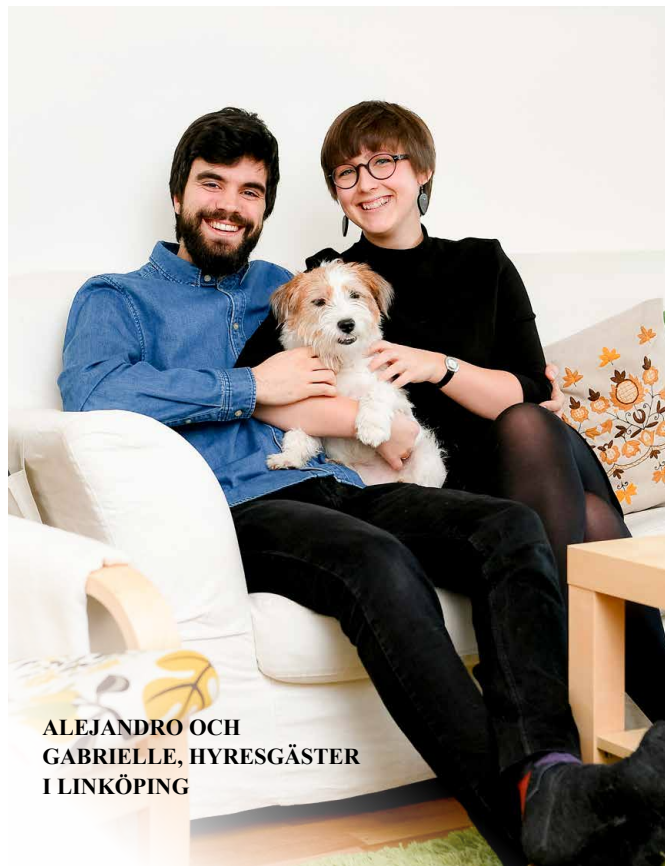
För att både öka värdet på beståndet och förlänga fastigheternas tekniska livslängd genomför Victoria Park omfattande standardhöjande investeringar genom så kallat rullande ROT. Det innebär att lägenheterna renoveras successivt och uteslutande vid omflyttning. Därmed tvingas ingen hyresgäst att flytta på grund av renovering. Hyran är dessutom fastställd och förutsägbar för den nya hyresgästen som flyttar in. De nyrenoverade lägenheterna håller hög standard, jämförbar med en nyproducerad bostadsrätt, till en väsentligt lägre hyra. Upprustningsarbetet gör området mer attraktivt och inflyttning av hyresgäster med stabil ekonomi ökar samtidigt som befintliga hyresgäster kan göra bostadskarriär utan att behöva lämna sitt område. På så sätt stärks det sociala kapitalet i området successivt. Utöver de standardhöjande investeringarna i lägenheterna genomför Victoria Park en rad uppgraderingar i enskilda lägenheter som sker efter tillval av hyresgästerna.

Lokala engagemang och samverkan

Förutom våra egna bosociala satsningar samverkar vi även med myndigheter, kommuner, organisationer och fastighetsägare på olika nivåer, i olika projekt och sakfrågor. Dessa satsningar ska framförallt främja våra hyresgäster och våra områdens utveckling och omfattar främst aktiviteter som områdesdagar, läxhjälp, fotbollsskola samt lokala samarbeten med exempelvis Drömmarnas Hus, Panncentralen och Hyresgästföreningen med flera.

Vi har även en ambition att anlita entreprenörer med social klausul i lokala upphandlingar. Genom dessa avtal ställer vi krav på entreprenörerna att anställa boende i våra områden för att utföra uppdraget. På så vis bidrar även våra samarbetspartners till att förstärka de boendes engagemang för sitt område.

Ett exempel på samverkan med offentliga och privata aktörer är en ny familjecentral i Malmö där vi har hyresgästänpassat tidigare kontorslokaler till viktig och nära samhällsservice – något som bidrar till att öka trivseln och attraktiviteten för de boende.



**ALEJANDRO OCH
GABRIELLE, HYRESGÄSTER
I LINKÖPING**



”Företagsvinst och -intresse måste inte nödvändigtvis stå i motsatsförhållande till samhällsintresset. Dessa två intressen kan gå hand i hand”, säger Ingvar Nilsson, nationalekonom och medförfattare till rapporterna ”Bakom bokslutet” och ”Droppen som urholkar stenen”.

NATIONALEKONOM INGVAR NILSSON

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

Satsningar som får mätbara effekter

Våra löpande satsningar på individ och på fastighetsbestånd sker genom Victoria Parks förvaltningsorganisation och vi lägger därmed grunden för långsiktighet och kontinuitet i våra områden. Områden som kännetecknas av bestånd med renoveringsbehov har hos Victoria Park en stor förädlingspotential. Med vår förädlingsmodell kan vi bidra till en positiv utveckling i socioekonomiskt utsatta områden med nytta för individ, samhälle och bolag. För att kunna utveckla detta arbete ytterligare är det viktigt att vi utvärderar våra insatser och hittills har vi låtit göra två externa granskningar.

Under 2017 genomförde nationalekonom Ingvar Nilsson tillsammans med beteendevetare Eva Nilsson Lundmark en extern granskning och skrev ”Bakom Bokslutet”, en rapport om Victoria Park-programmet. Resultatet visar på både företagsekonomiska och samhällsekonomiska vinster. Det ekonomiska värdet av de 23 personer som fått anställning efter att ha deltagit i Victoria Park-programmet är betydande. De sammanlagda samhällsvinsterna i ett 20-årsperspektiv för att bryta dessa individers utanförskap uppgår till cirka 120 Mkr.

Under 2018 gjorde Ingvar Nilsson och Eva Nilsson Lundmark en mer omfattande kvalitativ och kvantitativ rapport av hela vårt bosociala arbete i området Herrgården på Rosengård i Malmö. I rapporten ”Droppen som urholkar stenen” analyserade författarna effekterna av våra insatser i området mellan 2013 och 2018, i samverkan med polis, räddningstjänst och andra offentliga aktörer i Herrgården. Rapporten visar bland annat på kraftigt minskad kriminalitet och fler i arbete med tydliga direkta

VI GÖR SKILLNAD

Vårt arbete på Herrgården i Malmö under 2013-2018 har blivit betydande för områdets utveckling. Rapporten ”Droppen som urholkar stenen” visar på att situationen har förbättrats på flera sätt, bland annat har följande hänt:

- » Minskad kriminalitet -38 %
- » Ökad sysselsättningsgrad +10 %-enheter
- » Minskat ekonomiskt bistånd -18 %
- » Ökat valdeltagande + 11 %-enheter

samhällseffekter i form av minskat behov av försörjningsstöd. En ökad självkänsla och anställningsbarhet leder till indirekta samhällseffekter som ökad trygghet i området och den sociala oron dämpas. Det i sin tur medför ett antal företagsekonomiska effekter som minskad skadegörelse och lägre underhållskostnader samt ett mer attraktivt bostadsområde.

Rapporterna finns att ladda ner på www.victoriapark.se.



FARDOWSA,
MILJÖVÄRD I NYKÖPING

MILJÖVÄRD

Miljövårdarna får en praktisk utbildning och ansvarar för att hålla bostadsområdet snyggt och välskött genom att ta hand om fastighetens allmänna ytor som trapphus, källare och tvättstugor samt miljörum och utemiljöer. Genom närvaron i fastigheten skapas förutsättningar för att bygga relationer med de boende och missförstånd kan lösas genom dialog. Miljövärden uppfattas ofta som en förebild av övriga boende och därmed ökar förutsättningarna för skötsamma hyresgäster.

Hållbar utveckling

MEDARBETARE

Som ett resultat av en snabb expansionstakt med hög tillväxt har Victoria Parks organisation vuxit väsentligt de senaste åren. Fler medarbetare gör att behovet av en stark företagskultur och gemensamma värderingar ökar. Tydliga arbetsbeskrivningar och interna processer i kombination med kommunikation och ledarskap behövs för att stimulera självständighet.

ORGANISATION

De flesta av våra medarbetare arbetar nära kunden i vår förvaltning. Förvaltningsorganisationen återfinns idag i 12 städer, fördelat på tre geografiska regioner - Stockholm, Göteborg och Malmö. Som stöd till förvaltningen har vi samlat ett antal koncerngemensamma funktioner på huvudkontoret i Malmö.

Den lokala förvaltningen ansvarar för uthyrning, drift och förvaltning med egen personal. Dessa kan skilja sig åt beroende på områdets storlek, fastighetsinnehav och lokala förutsättningar. En lokal närvaro säkerställer att vi verkligen finns på plats i bostadsområdena. Bobutikerna finns på alla orter och fungerar som mötesplatser för våra hyresgäster dagligen. Utöver egen personal anlitar Victoria Park i viss mån utvalda entreprenörer för underhåll och reparationer.

KULTUR OCH VÄRDERINGAR

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

Under 2017 påbörjade Victoria Park ett koncernövergripande värderingsarbete. Gemensamma värderingar är grundläggande för ett gemensamt förhållningssätt och för att vi ska kunna utföra vårt uppdrag på ett sätt som leder till framgång och goda resultat. Vårt interna värderingsarbete resulterade bland annat i följande värdeord: Som mitt eget, Engagerad och Ordning och reda.

Värdeorden ska genomsyra allt vi gör och fungerar som en vägledande kompass, i alla situationer. I organisationen är den gemensamma värdegrunden vägledande för vårt dagliga arbete och stärker sammanhållningen i vår organisation. Gentemot vår omvärld tydliggör värdeorden vad varumärket står för i syfte att bygga förtroende och långsiktiga relationer med kunder, aktieägare och övriga intressenter.

Organisationsintegration och verksamhetsprocesser

Victoria Parks bestånd och organisation har vuxit som ett resultat av förvärv. För vår organisation innebär förvärv antingen övertag av befintlig personal eller rekrytering av en ny lokal organisation. Det är därför viktigt att den nya personalen snabbt får introduktion och förståelse för våra verksamhetsprocesser, arbetssätt och värderingar.

Under året fokuserade vi på att utveckla verksamhetsprocesserna i vår kärnverksamhet. Syftet är att säkerställa hög kvalitet och kontinuerlig utveckling samt efterlevnad med uppföljning. Det omfattar även hur vi arbetar med dokumentation och möter nya lagkrav. Genom de interna processerna kan vi säkerställa att vi arbetar på ett enhetligt sätt i hela organisationen, oavsett geografisk placering eller funktion. Resultatet blir en mer effektiv organisation då alla medarbetare vet vad som ska

göras och vad som förväntas av dem. Tydliga processer underlättar såväl överlämning som introduktion av nya medarbetare. Under 2018 har vi genom förvärv i Malmö med omnejd och kompletteringsförvärv i Örebro framgångsrikt rekryterat och snabbt introducerat nya medarbetare till våra befintliga lokala organisationer.

MÅNGFALD OCH JÄMLIKHET

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

Individens kunskap, erfarenhet, motivation och personliga egenskaper är de viktigaste urvalskriterierna vid rekrytering. Våra kunder ska också känna igen sig i vår organisation och därför strävar vi efter att rekrytera medarbetare med anknytning till våra bostadsområden. Genom mångfalden i vår organisation kan vi bygga och stärka relationerna med våra hyresgäster.

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

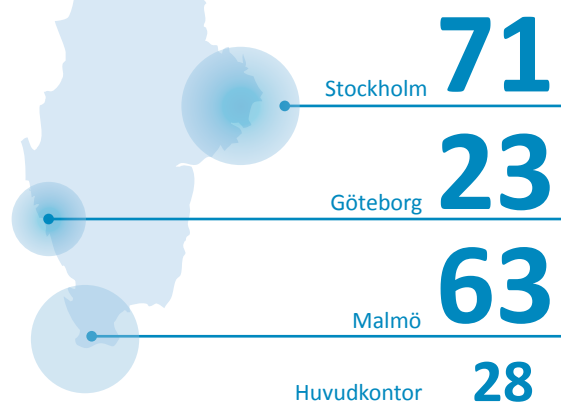


UTHYRARE GUNILLA OCH
BOCOACH ÅRKAD, ESKILSTUNA.

FÖRDELNING AV ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN 31 december 2018

		Män	Kvinnor
Kollektivanställda	○○○○○ ○○○○○	96	5 ●
Tjänstemän	○○○	25	35 ●●●●●
Chefer	○	14	10 ●
Totalt	○○○○○○○ ○○○○○○○	135	50 ●●●●●●
varav i Victoria Park-programmet	○○○	33	1

ANTAL ANSTÄLLDA PER REGION



185
ANSTÄLLDA
(162)

27 % (30) KVINNOR

42 % (43)
UTLÄNDSK BAKGRUND,
VARAV 37 UTRIKESFÖDDA (36).¹

42 %
KVINNLIGA CHEFER (53)

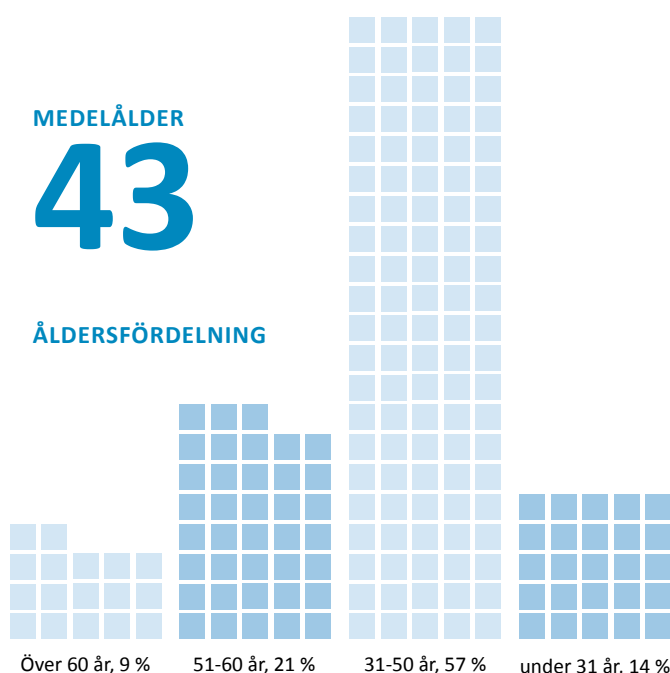


I STYRELSEN:
14 % KVINNOR (38)

I KONCERNLEDNINGEN:
25 % KVINNOR (25)

MEDELÅLDER
43

ÅLDERSFÖRDELNING



1. Andelen folkbokförda individer i Sverige 16-64 år med utländsk bakgrund som uppgår till 28 procent (27). SCB, Personer med utländsk bakgrund definieras som personer som är: Utrikes födda eller inrikes födda med två utrikes födda föräldrar.

UTVECKLING, ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Attraktiv arbetsgivare och förebyggande insatser

Victoria Park strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare. Vi vill erbjuda våra medarbetare en utvecklande arbetsmiljö som främjar arbetsglädje och en hälsosam livsstil. Som arbetsgivare strävar vi efter att främja såväl engagemang som prestation både för individen och för verksamheten i stort.

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

Vi ser kontinuerlig kompetensutveckling som en förutsättning för en framgångsrik och konkurrenskraftig verksamhet. Det handlar därför både om att identifiera möjligheter som möter såväl medarbetarens förväntningar på kompetensutveckling som Victoria Parks försörjningsbehov. Vi ser årligen över vår övergripande kompetensstruktur för att säkerställa att vi kan möta våra framtida behov. Då många av våra medarbetare är specialister inom fastighetsteknik genomför vi årligen fördjupade temautbildningar för uthyrare, tekniska förvaltare och fastighetstekniker.

Victoria Park ser ledarskapet som en viktig faktor för att skapa medarbetarengagemang och trivsel på arbetsplatsen, men inte minst för att generera långsiktig framgång. För att stimulera utveckling och prestation förväntar vi oss att våra ledare uppmuntrar medarbetarna till självständighet och ansvarstagande. I Victoria Parks ledarskapsutbildning ligger fokus på att utveckla och stärka ledare som goda förebilder. Genom ett coachande förhållningssätt bidrar våra ledare till att skapa en arbetsplats där såväl individ som team kan utvecklas. Där vi tillsammans verkar för goda resultat och långsiktig lönsamhet.

Hälsofrämjande arbete och rehabilitering

Ett proaktivt hälsoarbete för att förebygga ohälsa och främja friskfaktorer är en del av vårt ansvar som arbetsgivare. Det hälsofrämjande arbetet omfattar bland annat hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag. Under 2018 fördjupade vi vårt strategiska arbetsmiljöarbete för en bibehållen hög frisknärvaro och effektiv rehabiliteringsprocess. Bland annat har vi en central skyddskommitté som omfattar alla förhållanden på en arbetsplats: sociala, organisatoriska liksom fysiska förhållanden.

ETIK OCH ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Vår framgång är beroende av att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt, vilket är utgångspunkten för vår uppförandekod. Vi ställer oss bakom de tio principerna i FN Global Compact som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, etik och korruption. Det handlar om att leva upp till såväl krav som förväntningar. Uppförandekod, verksamhetssystem, rutiner, policies, utbildning och ekonomisk uppföljning är viktiga verktyg för att förebygga korruption i det dagliga arbetet.

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

I de fall någon medarbetare eller extern samarbetspartner uppmärksammar någon form av oegentlighet i vårt arbetssätt eller om medarbetare eller andra bryter mot vår uppförandekod uppmannas de att rapportera till sin chef eller dennes chef. Incidentrapport kan resultera i disciplinära åtgärder som innebär såväl uppsägning som åtal.

I vår strävan mot korrekt tillämpning av vår uppförandekod och att förenkla möjligheten att uppmärksamma eventuella oegentligheter etablerade vi under 2018 en extern visselblåsartjänst. Tjänsten är tillgänglig för medarbetare, kunder och samarbetspartners och andra av Victoria Parks intressenter. Den som vill vara anonym kan göra en anmälan som hanteras av en extern part för korrekt uppföljning. Under 2018 har Victoria Park uppmärksammat överträdelse av uppförandekoden och som har hanterats i enlighet med gällande rutiner avseende incidentrapport med påföljande åtgärd.

	2018	2017	2016	2015	2014
Antal medarbetare	185	162	148	121	80
Antal kvinnor	50	48	49	46	32
Medelålder	43	42	49	46	32
Frisktal (mellan 0 till fem sjukdagar under året), %	84	79	70	74	76
Total sjukfrånvaro, %	3,9	2,7	2,7	3,7	4,2
varav korttidsfrånvaro, %	2,7	2,0	2,6	2,5	2,2
varav långtidsfrånvaro, %	1,2	0,7	0,1	1,2	2,0



BOCOACH AHMED
MED HYRESGÄST, MALMÖ.



FASTIGHETSSKÖTARE
GIRMA, ESKILSTUNA



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

Hållbar utveckling

MILJÖ

Genom att förlänga fastigheternas tekniska livslängd och förbättra deras miljöprestanda bidrar Victoria Park till en mer effektiv resurshushållning. Våra insatser är främst inriktade på energi, klimat, vatten, materialval och avfall. Under året satsade vi bland annat på smarta styrsystem för ökad energieffektivisering och minskade koldioxidutsläpp som resultat. Långsiktigt hållbara åtgärder genererar affärs- och miljönytta samtidigt som kunderna får ett boende med väsentligt högre standard och kvalitet.

ENERGI OCH KLIMAT

I våra fastigheter används energi främst till uppvärmning, ventilation, tvättstugor och belysning i allmänna utrymmen. Vår energianvändning utgörs av fjärrvärme som står för närmare 90 procent av förbrukningen och resterande av el, som utgörs av 100 procent fossilfri el. Utöver detta förbrukar de boende el till belysning, hushållsmaskiner och hemelektronik. Denna elanvändning ingår vanligtvis inte i hyran och registreras därför inte av Victoria Park. Vår ambition är att ytterligare förbättra energieffektiviteten i beståndet. Det gör vi bland annat med ny teknik, bättre isolering och smarta styrsystem.

Redan 2015 inledde Victoria Park ett ambitiöst projekt för energi- och miljöoptimering med prognosstyrd uppvärmning. Vid starten av 2018 fanns prognosstyrd uppvärmning i cirka 5 000 lägenheter men under året blev majoriteten av våra 14 300 lägenheter uppkopplade till en molntjänst för löpande optimering. Systemet innebär en klimatstyrd uppvärmning och att inomhusklimatet anpassas efter utomhustemperaturen. Genom uppkopplade byggnader och smarta styrsystem kan Victoria Park erbjuda en bättre inomhusmiljö för alla boende, minska driftkostnader och klimatpåverkan. Miljövinsterna i detta projekt är främst lägre energiförbrukning och koldioxidutsläpp.

Dessa omfattande insatser bidrar att öka energieffektiviteten och nyckeltalet (kWh/kvm) rör sig i positiv riktning. För jämförbart bestånd har Victoria Park under året minskat elanvändningen med 4 procent och normalårskorrigerade värmeförbrukningen med 5 procent utan att hyresgästernas boendemiljö påverkats negativt.

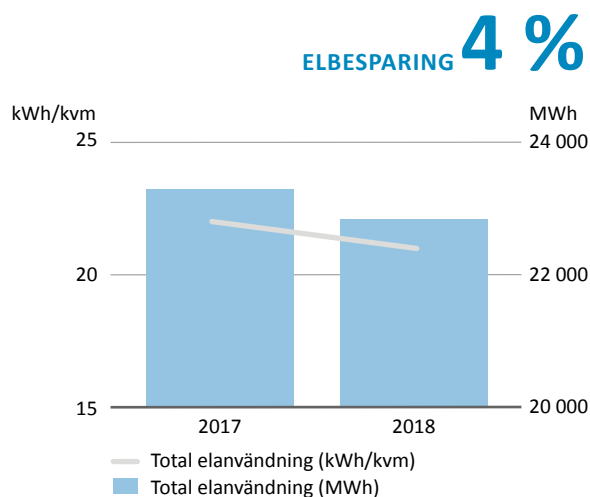
Victoria Park genomför löpande olika åtgärder för att minska vår påverkan på klimatet och framförallt utsläppen av koldioxid som beror på elanvändningen. Fastighetsbeståndets ålder och standard innebär att energieffektiviseringar får betydande effekt. Genom att renovera och förbättra vårt bestånd förlänger vi byggnadernas tekniska livslängd, i stället för att bygga nytt, och minskar därmed koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv.

De energibesparande åtgärderna i fastigheterna bidrar till att utsläppen av koldioxid minskar. Under 2018 har Victoria Park investerat cirka 100 Mkr i energi- och vatten effektiviseringar. Nyckeltalet för klimatpåverkan (CO₂/kvm) visar på en positiv utveckling och våra åtgärder bidrar till målet om minskad klimatpåverkan. Under året har för jämförbart bestånd koldioxidutsläppen minskat med 3 procent.

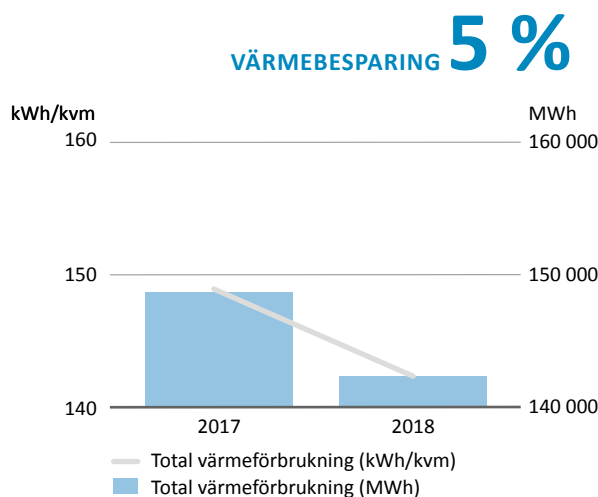
Med betydande och outnyttjade takytor i söderläge har många av våra fastigheter goda förutsättningar för solcellsanläggningar. I slutet av 2018 inleddes ett testprojekt med solceller i Malmö med planen att även etablera en installation i Stockholm för att på sikt skapa en egen lokal energiförsörjning. Dessa initiativ beräknas leda till egen produktion på totalt 200 000 kWh/år.

VATTEN

Att minska vattenförbrukningen är prioriterat och besparingsåtgärder implementeras kontinuerligt i hela beståndet. Genom våra standardhöjande renoveringar av kök och badrum installeras vattensnåla



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



Under året för jämförbart bestånd har normalårskorrigerade värmeförbrukningen minskat med 5 procent (1).

Victoria Park - energi, vatten och koldioxid ¹	2018	2017	2016	2015
El (kWh/kvm)	21,0	21,7	23,1	23,1
El (MWh)	23 700	23 000	23 500	16 100
Uppvärmning (kWh/kvm)	142	147	147	157
Uppvärmning (MWh)	160 100	156 200	149 700	109 000
Vattenförbrukning (m ³ /kvm)	1,8	1,9	2,0	1,9
Vattenförbrukning (m ³)	2 037 870	2 002 800	2 003 500	1 333 700
Total energianvändning (kWh/kvm)	163	169	170	188
Total energianvändning (MWh)	183 700	179 200	173 200	125 000
Koldioxidutsläpp (CO ₂ /kvm)	0,019	0,02	0,02	0,02
Koldioxidutsläpp (ton)	19 694	21 504	20 784	15 012

1. Användningen av energi och vatten per helår avser det fastighetsbestånd som Victoria Park ägde per den 31 december respektive år. Uppvärmning av fastigheterna är normaliserad. Elenergin ingår i de boendes hushålls- och näringslivet. Fastigheter som ägts under delar av åren ingår i redovisningen och uppräknad till helårsförbrukning.

armaturer och WC-stolar i närmare 1 200 lägenheter per år vilket ger en betydande besparingseffekt. I våra vattensparprojekt ingår även stambyten och relining av avloppsledningar.

Installation av individuella vattenmätare är effektivt för att minska förbrukningen. Vi har goda erfarenheter från både Karlskrona och Nyköping, där ytterligare drygt 600 lägenheter fick individuella mätare under 2018. Dessutom byttes gamla installationer ut i Växjö och Göteborg. Individuell mätning är ett mer rättvist system där hyresgästen betalar efter faktisk konsumtion. Med detaljerad information om sin vattenförbrukning kan de själva påverka genom sitt beteende. Denna typ av investering har stor effekt både på beteende och på klimat. I de aktuella bestånden ser vi en genomsnittlig vattenbesparing med mer än 20 procent och ett väsentligt bidrag till det långsiktiga målet om minskad vattenförbrukning. I slutet av 2018 genomfördes ett vattensparprojekt i Karlskrona, där samtliga lägenheter i en fastighet fick vattenbesparande utrustning monterad på blandare samt inventerats efter eventuella läckor. Uppföljning av utfallet sker 2019. För jämförbart bestånd har Victoria Park minskat vattenförbrukningen med 5 procent under 2018.

BYGGNADER, MATERIAL OCH AVFALL

I samband med renoveringar och ombyggnation tillämpar Victoria Park genomarbetade entreprenadupphandlingar som tar hänsyn till miljöaspekter som energieffektivitet, materialval, och farliga kemikalier. Det handlar om att följa gällande byggregler och normer i kombination med

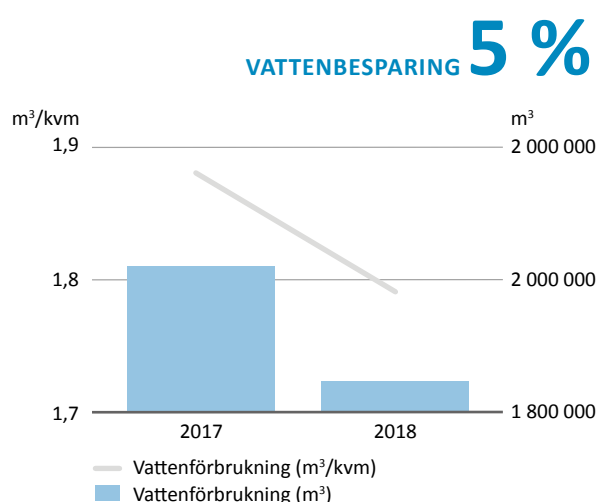
en fortsatt strävan mot att förbättra kvaliteten och hållbarheten i alla våra projekt. Vid förvärv genomförs en riskanalys med inriktning på miljöfrågor som bland annat inkluderar kartläggning av möjliga förekomster av markföroreningar och farliga ämnen i byggnader.

Inför renoveringar genomförs ett omfattande planeringsarbete. Vi har utarbetat tydliga riktlinjer, oavsett om det gäller ett golvbyte, ommålning, byte av köksinredning eller en ny säkerhetsdörr, för att säkerställa aktiva materialval för en hållbar renoveringsprocess och en miljövänlig produkt för vår hyresgäst.

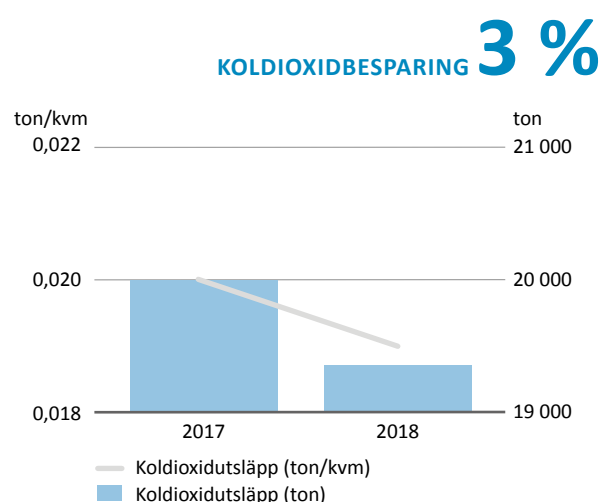
Korrekt avfallshantering har stor betydelse, både för miljön och för trivselen i våra områden. Vårt övergripande mål är att bidra till ökad källsortering och minskad avfallsmängd. Vår framgång beror såväl på kommunernas infrastruktur för avfall som hyresgästernas syn på avfallsfrågorna. Vår ambition är därmed att underlätta och förenkla sophantering för våra boende genom utbildning och information. Bocoacherna och miljövärdarna arbetar kontinuerligt med att sprida kunskapen och öka förståelsen för god avfallshantering.

Fortsatta insatser 2019 och framåt

Under 2019 kommer Victoria Park att intensifiera arbetet med energieffektiviseringar genom utbyggnad av solcellsanläggningar, fortsatt implementering av energi- och miljöoptimering och installation av fler individuella vattenmätare samt byte till LED-belysning i allmänna utrymmen.



För jämförbart bestånd har Victoria Park under året minskat vattenförbrukningen med 5 procent (3).



Under året har för jämförbart bestånd koldioxidutsläppen minskat med 3 procent (2).

VÄRDERING

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 18,1 Mdkr per 31 december 2018. Jämfört med föregående år ökade marknadsvärdet med 2,6 Mdkr genom främst standardhöjande investeringar och förvärv. Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi.

Victoria Parks fastighetsbestånd värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Värdet på fastigheterna baseras på externt och internt genomförda värderingar. Interna värderingar genomförs kvartalsvis där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde den anses kunna säljas på marknaden. I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs även externa värderingar av oberoende värderingsinstitut minst en gång per år. Victoria Park har sedan 2014 anlitat Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi, som under 2018 värderat hela fastighetsbeståndet tre gånger.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december till 18 086 Mkr (15 440), motsvarande 15 793 kr/kvm (14 319). Under perioden har totalt 729 Mkr (612) investerats i befintliga fastigheter med fokus på fastighetsförbättrande åtgärder för en högre standard med ökat driftsnetto och positiv värdeförändring som följd. Därutöver har årets fastighetsförvärv bidragit till värdeökningen.

Periodens värdeförändringar har påverkat resultatet med 916 Mkr (2 016), exklusive uppskjuten skatt. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 4,16 procent (4,25) per 31 december. Den låga räntan och tillgången till kapital samt stort intresse för bostadsfastigheter driver högre fastighetspriser.

VÄRDERINGSMETOD

Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Det bedömda framtida driftsnettot har härletts från befintliga hyresintäkter samt drifts- och underhållskostnader anpassade efter förväntade förändringar i hyres- och vakansnivåer

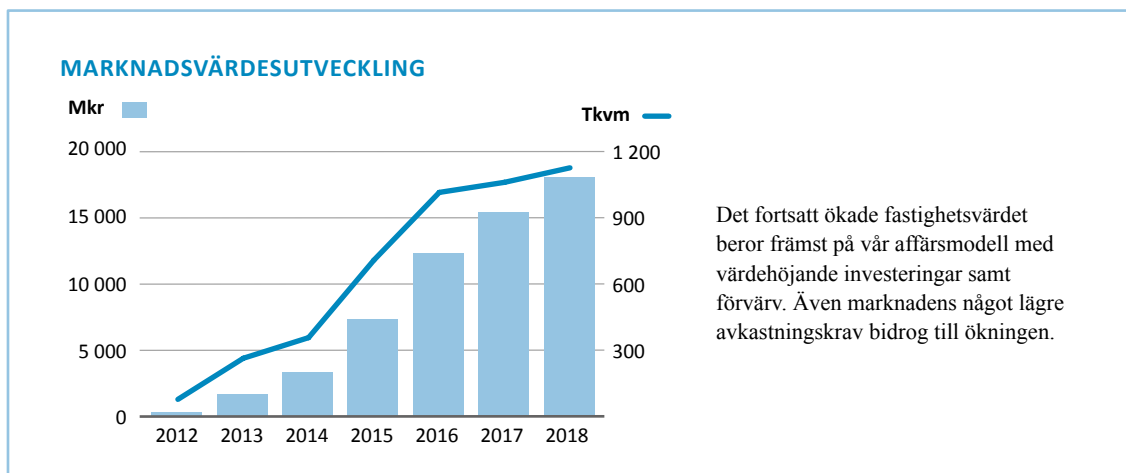
och marknadsmässiga hyresvillkor. En bedömning görs också av närområdets framtida utveckling såväl som fastighetens position inom sitt marknadssegment. De värdepåverkande parametrarna som används i den interna värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden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

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2018:

- » Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,0 procent för 2019.
- » Hyresutvecklingen har bedömts i normalfallet långsiktigt följa antagen inflationstakt.
- » Drift- och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har i genomsnitt antagits till 448 kr/kvm.
- » Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,16 procent.

Avseende värderingen av byggrätter utvärderas löpande hur planprocesserna fortskrider. För närvarande bedöms Victoria Parks totala förtätningspotential till 3 124 lägenheter, fördelat på kategorierna byggklar mark, pågående planprocess samt framtagning av ny detaljplan. Victoria Parks byggrätter, enligt sammanställning på sidan 22, har åsatts ett värde om 267 (227) Mkr.



FINANSIERING

Victoria Park bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Under 2018 ökade det egna kapitalet med 1 105 Mkr, genom årets positiva totalresultat. Årets förvärv och återbetalning av obligation finansierades genom refinansierade och nya banklån samt eget kapital.

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

REFINANSEINGSMODELL

För att finansiera bolagets rullande ROT-program använder sig Victoria Park av en väl beprövad finansieringsmodell. Bolaget genomför värdehöjande investeringar genom renovering av sina fastigheter, vilket leder till förbättrad standard, ökade hyror och högre marknadsvärde. Bolaget lånar sedan upp till 65 procent av det högre marknadsvärdet till en låg kostnad. Victoria Park frigör med andra ord kapital som kan återinvesteras i fastigheterna.

EGET KAPITAL

Victoria Parks egna kapital uppgick per den 31 december till 7 285 Mkr (6 180) med en soliditet om 39,3 procent (37,8). Det egna kapitalet ökade under året med årets totalresultat om 1 224 Mkr (1 901) samt minskade med -118 Mkr (-93) med anledning av utdelningen till stam- och preferensaktieägare.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 december till 9 541 Mkr (8 573). Under året avtalades en utökad kreditram om 1 387 Mkr med två befintliga banker, varav 604 Mkr lyfts och använts bland annat till återbetalning av obligationslån om 400 Mkr. Koncernens låneportfölj utökades även av årets förvärv som finansierades delvis genom banklån. Belåningsgraden uppgick till 51,4 procent (52,5) och ligger väl under bolagets finansiella mål om maximalt 65 procent.

Lånen är fördelade mellan fem nordiska banker med vilka goda och förtroendefulla relationer har byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar Victoria Park pant i fastigheter, aktier i dotterbolag och moderbolagsgaranti. Oftast kompletteras även säkerheten med garantier om uppfyllelse av soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Tabellen nedan visar covenanten på koncernnivå samt uppfyllnaden av dessa. Därutöver har enskilda bolag inom koncernen egna covenanten. Per balansdagen uppfyller Victoria Park samtliga åtaganden.

	Soliditet, %	Belåningsgrad, %	Räntetäckningsgrad, ggr
Covenanten	> 28	< 70	> 1,5
Utfall 2018-12-31	39	51	3,2

Victoria Park eftersträvar en balanserad ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, bolagets förmåga att klara perioder med höga räntor samt av styrelsens uppfattning om önskad risknivå.

Victoria Parks kapitalbindningstid uppgick per årsskiftet till 4,3 år (4,2). Victoria Park eftersträvar en jämn förfallostruktur. 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).

FINANSPOLICY

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

Finanspolicyns övergripande mål är att:

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

För att begränsa finansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

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

Låneportfölj

Årsuppställning	2014	2015	2016	2017	2018
Genomsnittsränta, %	3,4	2,2	2,2	2,0	1,8
Kapitalbindningstid, år	3,3	5,6	4,4	4,2	4,3
Räntebindningstid, år	3,3	2,9	2,3	2,0	1,9

RISKER OCH RISKHANTERING

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

OPERATIONELLA RISKER

HYRESINTÄKTER, HYRESUTVECKLING OCH UTHYRINGSGRAD

Beskrivning

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

Exponering

Victoria Park bedömer att risken för förlorade hyresintäkter är liten då vakansgraden i bolagets fastighetsbestånd är mycket låg. Det beror bland annat på brist på bostäder i storstadsregionerna där Victoria Park är verksam. Per utgången 2018 uppgick uthyrningsgraden till 97,2 procent (97,0), återstående vakans utgörs i huvudsak av outhyrda parkeringsplatser och omflyttningsvakans, som en effekt av rullande ROT. Efterfrågan på Victoria Parks lägenheter efter utförd renovering kan ofta uppgå till hundratals sökande.

Hantering

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

Kravet för att hyra en bostad hos Victoria Park är att sökande inte har några betalningsanmärkningar och har goda referenser från tidigare hyresvärd. Sökande och medsökande ska ha fyllt 18 år och ha en fast inkomst, som baseras på arbete, pension eller studiemedel och ska kunna styrkas med validerade intyg. Victoria Park har ingen bostadskö, vilket innebär en kvalitativ uthyrningsprocess samtidigt som det begränsar risken ytterligare för ökad vakansgrad. För att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar arbetar koncernen enligt en strikt policy avseende inkassohantering, betalningsanstånd och avbetalningsplaner.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Beskrivning

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för värme, vatten, el samt avfallshantering. Med anledning av säsongsvariationer stiger kostnaderna för uppvärmning under vinterhalvåret. Underhållskostnader är relaterade till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär som är värdehöjande aktiveras i samband med att utgiften uppkommer.

Exponering

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

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

Hantering

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

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

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Beskrivning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet och dess nuvarande struktur. Då koncernen har en stor andel bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost då den inte är avdragsgill för bostäder. Bostadsfastighetsförvaltning påverkas i stor utsträckning av lagstiftning, till exempel regler om hyressättning, boendemiljö och bostadsbidrag.

Under 2018 beslutades om nya regler för hur mycket räntekostnader som kan anses vara avdragsgilla. Övergripande innebär de nya reglerna att räntekostnader upp till 30 procent av skattemässigt EBITDA är avdragsgilla.

Fastighetsbolags resultat före finansnetto skiljer sig från ett skattemässigt EBITDA, på grund av avskrivningar som redovisas i de juridiska personerna återläggs i koncernen då fastigheterna i koncernen redovisas till verkligt värde.

I Victoria Park finns ytterligare en väsentlig komponent som skiljer skattemässigt EBITDA från resultat före finansnetto. Det avser de fastighetsförbättringar, som årligen yrkas direktavdrag för och uppgår till betydande belopp.

Victoria Park har analyserat effekterna och bedömer att koncernens räntekostnader till relativt stor del inte kommer vara avdragsgilla, vilket kommer öka den effektiva skattesatsen i koncernen. Någon skatt bedöms dock inte likvidmässigt komma att behöva betalas under ett antal år eftersom Victoria Park har bedömt att underskottsavdragen kommer kunna utnyttjas.

Exponering

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

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

Hantering

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

FINANSIELLA RISKER

FINANSIERING

Beskrivning

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

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

Exponering

Om bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital på för bolaget acceptabla villkor skulle detta kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Bolagets genomsnittliga kapitalbindningstid uppgick per den 31 december 2018 till 4,3 år (4,2).

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

Hantering

För att begränsa finansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

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

Refinansiering

För att finansiera bolagets rullande ROT-program använder sig Victoria Park av en väl beprövad finansieringsmodell. Bolaget genomför värdehöjande investeringar genom renovering av sina fastigheter, vilket leder till förbättrad standard, ökade hyror och högre marknadsvärde. Bolaget kan sedan låna upp till 65 procent av det högre marknadsvärdet till en låg kostnad. Victoria Park frigör med andra ord kapital som kan återinvesteras i fastigheterna. Ett räkneexempel visar vid en investering om 500 Mkr som ger 8 procents avkastning skapas ett ökat driftsnetto på 40 Mkr. Med ett direktavkastningskrav på 4,16 procent ger det en värdering på 960 Mkr. En belåning på 65 procent av värdeökningen frigör kapital på 625 Mkr som kan återinvesteras i Victoria Parks fastigheter.

RÄNTERISK

Beskrivning

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

Exponering

Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi bolaget väljer för räntebindning. Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande kan föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade räntekostnader. De negativa marknadsräntorna fortsatte under 2018, vilket till viss del hade en positiv påverkan på bolagets räntekostnader då vissa krediter använder Stibor 3M som bas. Den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive ränteswappar och räntetak uppgick per den 31 december 2018 till 1,8 procent (2,0). Under perioden har nya räntetak om 1 270 Mkr ingåtts. Räntebindningstiden, inklusive ränteswappar och räntetak, uppgick till 1,9 år (2,0). Andel lån räntesäkrade via derivat eller fast ränta uppgick till 55,5 procent (50,1). Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka.

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

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

Känslighetsanalys - räntekostnader inklusive derivat

Förändring av låneräntan årsbasis, %-enhet	Kostnadsförändring, Mkr
0,50	-24
-0,50	3
0,25	-9
-0,25	2
0,15	-3
-0,15	2

Hantering

Enligt Victoria Parks finanspolicy är målsättningen med ränteriskhanteringen att uppnå önskad stabilitet i Victoria Parks samlade kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av

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

Intervall (%)	<1år	>1år <3år	>3år <5år	>5år <7år	>7år <10år
Normportfölj	35	30	30	5	0
Maximal andel förfall	50	45	45	10	10
Minimal andel förfall	20	15	15	0	0
Utfall 2018-12-31	45	24	26	4	0

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Beskrivning

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

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

Exponering

Känslighetsanalys - tillträdna fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Värdejustering, Mkr
Marknadshyresnivå	5,00	1 464
Marknadshyresnivå	-5,00	-1 457
Drift- och underhållskostnader	-5,00	611
Drift- och underhållskostnader	5,00	-604
Direktavkastning, restvärde	0,25	-833
Direktavkastning, restvärde	-0,25	950

Hantering

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

Victoria Park genomför i samband med kvartalsrapporterna intern värdering av fastigheterna. I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna anlitar Victoria Park oberoende värderingsinstitut för extern värdering av hela fastighetsbeståndet minst en gång per år. Under verksamhetsåret 2018 externvärderades hela fastighetsbeståndet tre gånger av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi, senast i samband med årsskiftet. Detta är ett sätt för att säkerställa korrekta marknadsvärden enligt IFRS 13. Som en del i kvalitetsarbetet görs också löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser.

ÖVRIGA RISKER

TRANSAKTIONER

Beskrivning

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

Exponering

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

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

Hantering

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

MILJÖ OCH HÅLLBARHET

Beskrivning

Ansvarig för föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning den eller de verksamhetsutövare som bidragit till föroreningen eller skadan. Om sådan verksamhetsutövare inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet kan fastighetsägaren komma att hållas ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Victoria Park. Andra miljörelaterade risker är höjda energipriser, skatter och liknande kostnadsökningar samt risk för översvämningar och andra former av extremväder.

Exponering

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

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

Hantering

Inför varje förvärv genomförs miljömässig due diligence av externa, oberoende miljökonsulter. Med målet att förändra livet i området och skapa attraktiva bostadsområden utgör den socialt hållbara förvaltningen en central del i såväl Victoria Parks strategi som grunden för företagets hållbarhetsarbete. I hållbarhetsarbetet görs också investeringar i energibesparande lösningar med mål att minska bolagets miljöpåverkan med fokus på ökad boendekvalitet och lägre driftskostnader. Arbete med energieffektiviseringar och en allmänt god kostnadskontroll är bra sätt att också hantera eventuella framtida höjningar av energipriser och ökade skatter. Bolaget har försäkringar för att täcka skador i samband med översvämningar och andra former av oväder.

SOCIALA RISKER

Beskrivning

Victoria Park investerar i fastigheter i miljonprogramsområden i tillväxtstäder. Områdena är ofta socialt utsatta och det finns en ökad risk för utanförskap, arbetslöshet och kriminalitet.

Exponering

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

Hantering

Victoria Park arbetar med socialt hållbar förvaltning i sina fastighetsbestånd. Det innebär bland annat rekrytering av miljövärdar och bocoacher, som ofta är långtidsarbetslösa från bostadsområdena för att skapa en dialog med de boende och skapa trygghet och ordning i områdena. I den sociala förvaltningen ingår också samarbete med arbetsförmedlingen och andra myndigheter och organisationer. Bolaget arbetar också med att förbättra tryggheten i fastigheterna och områdena med allt från passagesystem till belysning. Upprustningen av fastigheterna tillsammans med den sociala förvaltningen skapar tryggare och lugnare områden med ökad trivsel och förbättrad boendemiljö.

BEROENDE AV NYCKELPERSONER

Beskrivning

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

Exponering

Victoria Park är till stora delar en ung organisation, som har vuxit i huvudsak via bolagsförvärv. Bolagets beroende av nyckelpersoner minskar i takt med bolagets tillväxt. Under perioden 2014-2018 ökade antalet medarbetare från 80 till 185. Per den 31 december 2018 var 27 procent av medarbetarna kvinnor. För samma femårsperiod ökade antalet chefer med personalansvar, från 10 till 24 stycken. Per den 31 december 2018 var 42 procent av dessa kvinnor.

Hantering

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

ÖVRIGT OM VERKSAMHETEN

VERKSAMHETEN

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

AFFÄRSIDÉ & AFFÄRSMODELL

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

MÅL

Victoria Parks övergripande mål är att

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

Victoria Parks finansiella mål är

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- » Fastighetsportföljen förstärktes genom förvärv av bostäder i Malmö och Örebro.
- » Byggstart av cirka 60 nya lägenheter i Växjö med inflyttning under 2019, genom ombyggnation av outnyttjade ytor respektive nyproduktion av ett nytt bostadshus.
- » Detaljplan för 570 nya lägenheter i Linköping vinner laga kraft.
- » Victoria Park avvecklade segmentet Livsstilsboende som ett led i att renodla verksamheten till förvaltning av hyresfastigheter.
- » Victoria Park använde en del av bolagets utökade låneram hos befintliga långgivare om totalt 1,4 Mdkr till förtidsinlösen av ett obligationslån om 400 Mkr.
- » Bolaget genomförde omvandling av totalt 982 150 stamaktier av serie A till 982 150 stamaktier av serie B.
- » Fastighetschef och vice VD Per Ekelund tillträdde som ny VD och Ola Svensson som ny fastighetschef. CFO Tommy Åstrand utsågs till vice VD.
- » Amerikanska Starwood Capital Group lade ett bud på samtliga aktier i Victoria Park värt cirka 8,6 Mdkr. Efter ett oberoende värderingsutlåtande avvisade styrelsens budutskott budet. Starwood förvärvade 32,1 procent av rösterna i Victoria Park.
- » Tyska fastighetsbolaget Vonovia lade ett bud på samtliga aktier i Victoria Park värt cirka 9,6 Mdkr. Styrelsens budutskott rekommenderade aktieägarna att acceptera budet. Vonovia förvärvade 58,7 procent av rösterna i Victoria Park och förvärvade senare även Starwoods aktiepost i Victoria Park.
- » Vid en extra bolagsstämma valdes en ny styrelse med Rolf Buch, CEO vid Vonovia som ordförande.

- » I december tecknade Victoria Park avtal om att förvärva 2 340 lägenheter Stockholm och Göteborg med planerat tillträde den 1 april 2019.

FASTIGHETSBESTÅND

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2018 till 1 128 000 kvm (1 062 000) fördelat på 1 015 000 kvm bostäder och 113 000 kvm kommersiella lokaler. En tredjedel av de kommersiella lokalerna inrymmer någon form av samhällsrelaterad verksamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,2 procent (97,0) och återstående vakans utgörs i huvudsak av outhyrda parkeringsplatser samt omflyttningsvakans. Hyresvärdet uppgick till 1 271 Mkr (1 144) och marknadsvärdet till 18 086 Mkr inklusive byggrätter (15 440).

EKONOMISK UTVECKLING

Intäkter

Koncernens intäkter för året uppgick till 1 190 Mkr (1 062). Ökningen beror främst på effekt av hög investeringstakt, årliga generella hyresförhandlingar samt förvärv av nya bestånd.

Kostnader

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 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.

Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 672 Mkr (570).

Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -83 Mkr (-66). Perioden har belastats med engångsrelaterade kostnader om -19 Mkr kopplat till budprocesser från Starwood och Vonovia. Finansnettot för perioden uppgick till -182 Mkr (-176), vilket 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).

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till -115 Mkr (-522) och består av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat samt förändring av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott. Aktuell skatt uppkommer endast i undantagsfall eftersom det finns möjlighet att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar, nyttja befintliga underskottsavdrag samt lämna koncernbidrag.

Årets resultat

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).

Segmentsredovisning

Koncernens rapportering sker enligt segmentsredovisning. Driftsnetto 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.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intressebolag utgörs av Victoria Parks andel om 25 procent i Rosengårds Fastighets AB. 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 avtalades en utökad kreditram om 1 387 Mkr med två befintliga banker. Av denna utökade kreditram har 604 Mkr lyfts och bland annat använts för återbetalning av ett obligationslån om 400 Mkr, där marginalen uppgick till 5 procent.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Vid årsskiftet uppgick Victoria Parks aktiekapital till 26,8 Mkr (26,5), 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, med ett sammanlagt antal röster om 93 758 342,00. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,11 kr. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar vardera till en tiondels röst. Varje

röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

TECKNINGSOPTIONER

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 och förvärvade Vonovia samtliga 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.

MODERBOLAGET

Verksamheten består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster med bland annat försäljning, marknad och ekonomi/finans. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt projektering. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 20 Mkr (22) och består främst av fakturerad managementavgift. Periodens resultat efter skatt uppgick till -124 Mkr (-349).

BOLAGSSTYRNING

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

Victoria Parks styrelse är ansvarig för implementering av en ändamålsenlig bolagsstyrning i bolaget, och styrelsen och ledande befattningshavare går årligen igenom koncernens bolagsstyrning. God styrning med strukturerade interna processer och tydlighet är grunden för Victoria Parks långsiktiga värdeskapande. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Victoria Park har styrts under 2018.

Utöver valberedning, utvärdering av styrelsens arbete samt att styrelsen inte var beslutsför på extra bolagsstämma, finns för verksamhetsåret 2018 inga avvikelser från Kodens regler att rapportera. För ytterligare information, se avsnitt Avvikelser från koden under 2018 Bolagsstyrningsrapport på sidan 51.

Inga överträdelser av Nasdaq Stockholms regelverk eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden inträffade under 2018.

STYRELSEARBETET UNDER 2018

Under 2018 har styrelsen haft 19 styrelsesammanträden, varav två fysiska möten, tio möten per telefon och sju per capsulam. Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla minst sju ordinarie styrelsemöten årligen. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Styrelseordförande har utslagsröst vid lika röstetal. Anders Pettersson har varit förhindrad att delta i två möten, Greg Dingizian i fyra, Isabelle Wikner i tre och Lennart Sten i ett möte. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid samtliga möten.¹

1. Bo Forsén var styrelseledamot fram till årsstämman 2018 och närvarade vid de styrelsesammanträden under 2018 som hölls fram till dess. Peter Strand valdes in i styrelsen vid årsstämman 2018 och har närvarat vid samtliga styrelsesammanträden därefter under 2018. Greg Dingizian, Henrik Bonde, Pia Kinhult, Sofia Ljungdahl, Lennart Sten och Isabelle Wikner var styrelseledamöter fram till den

extra bolagsstämma som hölls den 24 juli 2018 och var fram till dess närvarande i den utsträckning som anges ovan. Rolf Buch, Fabian Heß, Helene von Roeder, Peter Hohlbein och Jens Nagel valdes in i styrelsen vid den extra bolagsstämma som hölls den 24 juli 2018 och har närvarat vid samtliga styrelsesammanträden därefter under 2018.

Bolagets revisor har närvarat vid ett styrelsemöte. Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämma och extra bolagsstämma.

Under året fokuserade styrelsen på frågor om förvärv, värdering, refinansiering samt uppföljning av policyer och instruktioner. Även de två offentliga uppköpserbjudanden som lagts på bolaget har varit av stor vikt för Victoria Parks bolagsstyrning under året. Sedan Vonovias uppköpserbjudande fullföljdes har även styrelsens sammansättning genomgått en större förändring.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE, VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

På extra bolagsstämma 2018 beslutades att styrelsearvode fram till nästa årsstämma ska utgå med 150 000 kronor till vardera styrelseledamot samt, därutöver, 50 000 kronor till ordförande i revisionsutskottet, 25 000 kronor vardera till övriga ledamöter i revisionsutskottet, 30 000 kronor till ordförande i ersättningsutskottet och 15 000 kronor vardera till övriga ledamöter i ersättningsutskottet (i den utsträckning sådana utskott tillsätts).

På årsstämman 2018 beslutades riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla för tiden intill nästa årsstämma. Riktlinjerna innebär i huvudsak att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Ledande befattningshavare är för närvarande befattningarna VD, CFO, Fastighetschef samt CSR- och HR-chef. Riktlinjerna gäller enligt lag inte för incitamentsprogram som beslutas enligt 16 kap. aktiebolagslagen, till exempel teckningsoptionsprogram. Styrelsen får frågå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. För ytterligare information se not 9 och 11.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

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 finansiella rapporteringen.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

UTDELNING

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).

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	707 828 748
Årets resultat	-123 672 617
Summa	584 156 131

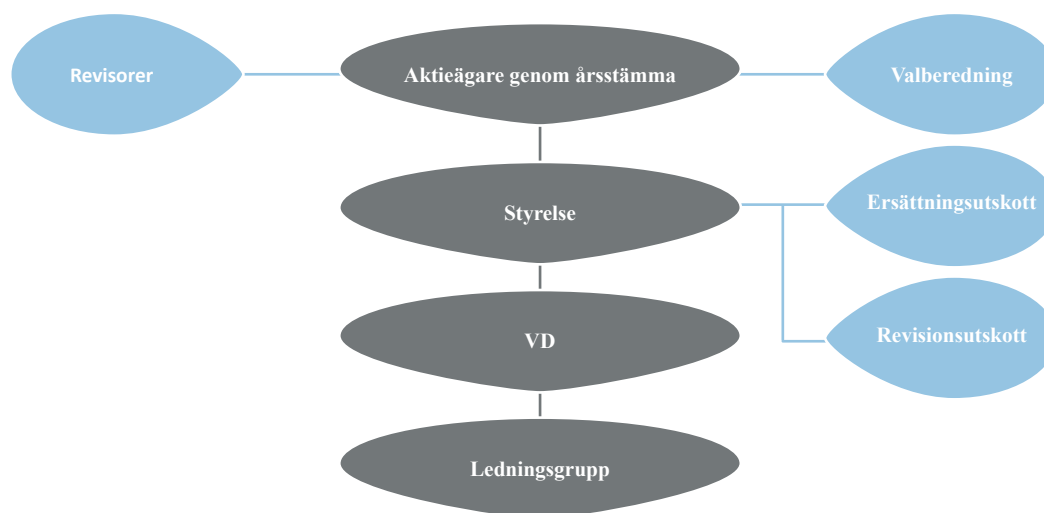
Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning 20 kr per preferensaktie	20 640 940
Utdelning 0,00 kr per stamaktie	0
Balanseras i ny räkning	563 515 191
Summa	584 156 131

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT



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

Victoria Parks styrelse är ansvarig för implementering av en ändamålsenlig bolagsstyrning i bolaget, och styrelsen och ledande befattningshavare går årligen igenom koncernens bolagsstyrning.

God styrning med strukturerade interna processer och tydlighet är grunden för Victoria Parks långsiktiga värdeskapande. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Victoria Park har styrts under 2018.

Inga överträdelser av Nasdaq Stockholms regelverk eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden inträffade under 2018.

AVVIKELSER FRÅN KODEN UNDER 2018

Valberedning

I Victoria Parks valberedning inför årsstämman 2018 ingick totalt fem personer. Styrelseledamöterna Greg Dingizian och Anders Pettersson ingick på egna mandat och styrelsens ordförande Bo Forsén ingick som sammankallande. Valberedningens sammansättning avvek således från punkt 2.4 i Koden, som anger att styrelseledamöter inte ska utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Förklaringen till avvikelserna från Koden är att de två personer som direkt och genom närstående var bolagets röstmässigt största ägare även ingick i styrelsen och att även styrelsens ordförande ingått i valberedningen. Vid extra bolagsstämma den 24 juli 2018 beslutades, mot bakgrund av aktieägarstrukturen efter att Vonovias offentliga uppköpserbjudande fullbordats, att upphäva de tidigare principer som antagits för valberedning och att valberedningsarbetet framöver ska utföras av bolagets majoritetsägare, som kontrollerar mer än 80 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Majoritetsägaren har

även erhållit köpoptioner som möjliggör för Vonovia att köpa ytterligare aktier i Victoria Park vilka totalt representerar cirka 10 procent av totalt antal aktier och cirka 12 procent av totalt antal röster. Bolaget avviker således från punkt 2.1 i Koden då ingen ny valberedning har utsetts.

Utvärdering av styrelsens arbete

Enligt punkt 8.1 i Koden ska bolaget årligen utvärdera styrelsearbetet genom en systematisk och strukturerad process. Ingen sådan utvärdering avseende räkenskapsåret 2018 har utförts och bolaget avviker således från Koden i detta avseende. Anledningen till avvikelserna är de förändringar som skett i styrelsen under 2018 och att samtliga styrelseledamöter har nominerats av majoritetsägaren.

Extra bolagsstämma 2018

Vid bolagsstämma ska, enligt punkt 1.2 i Koden, styrelsens ordförande och så många av de övriga styrelseledamöterna närvara att styrelsen är beslutsför. Den 24 juli 2018 höll bolaget en extra bolagsstämma där det noterats att styrelsen inte var beslutsför. Bolaget avviker således från Koden även i detta avseende. Anledningen till avvikelserna är att förslag som togs upp på stämman kom från styrelsen, varför hela styrelsen inte ansågs behöva närvara.

Utöver ovan finns för verksamhetsåret 2018 inga avvikelser från Kodens regler att rapportera.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2018

- » Fastighetsportföljen förstärktes genom förvärv av bostäder i Malmö och Örebro.
- » Byggstart av cirka 60 nya lägenheter i Växjö med inflyttning under 2019, genom ombyggnation av outnyttjade ytor respektive nyproduktion av ett nytt bostadshus.
- » Detaljplan för 570 nya lägenheter i Linköping vinner laga kraft.
- » Victoria Park avvecklade segmentet Livsstilsboende som ett led i att renodla verksamheten till förvaltning av hyresfastigheter.
- » Victoria Park använde en del av bolagets utökade låneram hos befintliga långivare om totalt 1,4 Mdkr till förtidsinlösen av ett obligationslån om 400 Mkr.

- » Bolaget genomförde omvandling av totalt 982 150 stamaktier av serie A till 982 150 stamaktier av serie B.
- » Fastighetschef och vice VD Per Ekelund utsågs till VD och CFO Tommy Åstrand utsågs till vice VD. Ola Svensson rekryterades som ny fastighetschef.
- » Amerikanska Starwood Capital Group lade ett bud på samtliga aktier i Victoria Park värt cirka 8,6 Mdkr. Efter ett oberoende värderingsutlåtande avvisade styrelsens budutskott budet. Starwood förvärvade 32,1 procent av rösterna i Victoria Park.
- » Tyska fastighetsbolaget Vonovia lade ett bud på samtliga aktier i Victoria Park värt cirka 9,6 Mdkr. Styrelsens budutskott rekommenderade aktieägarna att acceptera budet. Vonovia förvärvade 58,7 procent av rösterna i Victoria Park och förvärvade senare även Starwoods aktiepost i Victoria Park.
- » Vid en extra bolagsstämma valdes en ny styrelse med Rolf Buch, CEO vid Vonovia som ordförande.
- » I december tecknade Victoria Park avtal om att förvärva 2 340 lägenheter Stockholm och Göteborg med planerat tillträde den 1 april 2019.

BOLAGSORDNING

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

BOLAGSSTÄMMA

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

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

ÅRSSTÄMMA 2018

Vid årsstämman den 24 april 2018 i Malmö representerades 90 aktieägare, vilka företrädde cirka 57 procent av det totala antalet röster. Samtliga styrelseledamöter, VD samt bolagets revisor var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaper för 2017 och beviljade styrelsen och VD ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017. Utöver obligatoriska ärenden, som anges i bolagsordningen, fattades beslut om:

- » utdelning för räkenskapsåret 2017 med 0,40 kronor per stamaktie, totalt 97 149 725 kronor, och med 20 kronor per preferensaktie, totalt 20 640 940 kronor,

- » omval av styrelseledamöterna Greg Dingizian, Henrik Bonde, Pia Kinhult, Sofia Ljungdahl, Anders Pettersson, Lennart Sten och Isabelle Wikner; Peter Strand nyvaldes till styrelseordförande,
- » omval av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till bolagets revisor med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor,
- » styrelsearvode för tiden intill nästa årsstämma för styrelseordföranden respektive övriga styrelseledamöter samt till ordförande och övriga ledamöter i revisions- och ersättningsutskott; Beslut fattades även om att revisors arvode utgår enligt godkänd räkning,
- » riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, principer för valberedning samt bemyndigande för styrelsen att emittera aktier, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA 2018

Vid den extra bolagsstämma som hölls den 24 juli 2018 representerades 19 aktieägare, vilka företrädde cirka 58 procent av det totala antalet röster. Styrelseordförande Peter Strand, styrelseledamoten Anders Pettersson och VD Per Ekelund var närvarande vid stämman.

Följande beslut fattades:

- » Styrelsen ska bestå av sju ledamöter.
- » Nyval av Rolf Buch, Fabian Heß, Helene von Roeder, Peter Hohlbein och Jens Nagel till styrelseledamöter. Anders Pettersson och Peter Strand omvaldes som styrelseledamöter. Rolf Buch valdes till styrelseordförande.
- » Upphävande av 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.

Protokoll från bolagets bolagsstämmor finns att tillgå på www.victoriapark.se. Årsstämman 2019 äger rum den 23 april 2019 i Malmö. Information om årsstämman publiceras på www.victoriapark.se.

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Enligt Victoria Parks bolagsordning kan aktier utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier. Victoria Parks aktiekapital uppgick per den 31 december 2018 till 26 829 699,49 kronor 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. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,11 kr. Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiondel röst. Vid årets slut uppgick totala antalet röster till 93 758 342,00 och antalet aktieägare till 4 847 (9 807). Bolaget hade vid årsskiftet en aktieägare, Vonovia, vars innehav motsvarar mer än tio procent av det totala antalet röster i bolaget. De tio största aktieägarna i bolaget vid utgången av året representerade tillsammans 96 procent (63) av det totala antalet röster i bolaget. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sidorna 14-15 och på www.victoriapark.se.

STYRELSE

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter och har till uppgift att förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Victoria Parks styrelse ska enligt bolagsordningen ha sitt säte i Malmö och bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Styrelsens ledamöter utses av bolagsstämman. Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksam-

heten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen, Koden, andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen fastställs årligen och innehåller instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och VD. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

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

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

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

Styrelsens arbete under 2018

På årsstämman 2018 beslutades att styrelsen skulle bestå av åtta styrelseledamöter och åtta styrelseledamöter valdes. På extra bolagsstämman som hölls i juli 2018 beslutades att styrelsen istället skulle bestå av sju ledamöter, och sju styrelseledamöter valdes. Styrelsen i Victoria Park har en lång och bred erfarenhet och kompetens från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet såsom fastighetsbranschen, affärsutveckling och finansiering. Flertalet av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag.

Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden, Rolf Buch. I styrelsen är majoritetsägaren i bolaget, Vonovia, representerade genom Rolf Buch, Helene von Roeder och Fabian Heß. Styrelsens ledamöter och bolagets revisor samt uppgifter om dessa presenteras på sidorna 56-57 och på www.victoriapark.se.

Under 2018 har styrelsen haft 19 styrelsesammanträden, varav två fysiska möten, tio möten per telefon och sju per capsulam. Enligt arbetsordningen ska styrelsen, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla minst sju ordinarie styrelsemöten årligen. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Styrelseordförande har utslagsröst vid lika röstetal.

Anders Pettersson har varit förhindrad att delta i två möten, Greg Dingizian i fyra, Isabelle Wikner i tre och Lennart Sten i ett möte. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid samtliga möten.¹

Bolagets revisor har närvarat vid ett styrelsemöte. Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämma och extra bolagsstämma.

Under året fokuserade styrelsen på frågor om förvärv, värdering, refinansiering samt uppföljning av policyer och instruktioner. Även de två offentliga uppköpserbjudanden som lagts på bolaget har varit av stor vikt för Victoria Parks bolagsstyrning under året. Sedan Vonovias uppköpserbjudande fullföljdes har även styrelsens sammansättning genomgått en större förändring.

Utvärdering av styrelsearbetet

Enligt Koden ska styrelsen årligen genom en systematisk och strukturerad process utvärdera styrelsearbetet med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingen har inte genomförts med avseende på räkenskapsåret 2018 på grund av de förändringar som skett i styrelsen under 2018 och eftersom samtliga styrelseledamöter har nominerats av majoritetsägaren.

ERSÄTTNINGSKOTT

Ersättningsutskottet har, i förhållande till styrelsen, en beredande funktion i frågor om ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget samt tillse att revisorn senast tre veckor före årsstämman lämnar skriftligt yttrande till styrelsen om huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som gällt sedan föregående årsstämma har följts. Ersättningsutskottet som bestått av Bo Forsén (dåvarande utskottets ordförande) och Anders Pettersson höll ett sammanträde den 5 januari 2018. Vid konstituerande styrelsemöte efter årsstämman den 24 april 2018 utsågs Peter Strand och Anders Pettersson till ledamöter i ersättningsutskottet med Peter Strand som utskottsordförande. I samband med att det utsågs en ny styrelse vid extra bolagsstämma den 24 juli 2018 valdes inga nya medlemmar till utskottet. Styrelsen har senare tagit fram en arbetsordning där det framgår att styrelsen fullgör ersättningsutskottets arbetsuppgifter.

REVISIONSUTSKOTT

Revisionsutskottet ska övervaka bolagets finansiella rapportering, vilket bland annat innebär att övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. I arbetet ingår att behandla redovisningsfrågor och finansiella rapporter som bolaget lämnar. Revisionsutskottet ska även årligen utföra den utvärdering av behovet av en internrevision som det åligger styrelsen att göra, granska rutiner för redovisning och finansiell kontroll samt granska de externa revisorernas arbete, deras kvalifikationer och oberoende. Revisionsutskottet ska träffa revisorn minst en gång per år för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning. Vid konstituerande styrelsemöte efter årsstämman den 24 april 2018 utsågs Henrik Bonde, Lennart Sten och Isabelle Wikner till ledamöter för revisionsutskottet med Henrik Bonde som utskottsordförande. I samband med att det utsågs en ny styrelse vid extra bolagsstämma den 24 juli 2018 valdes inga nya medlemmar till utskottet. Styrelsen har senare tagit fram en arbetsordning där det framgår att styrelsen fullgör revisionsutskottets arbetsuppgifter.

VALBEREDNING

Vid årsstämman 2018 beslutades att valberedningen skulle utses efter att ägarförhållandena per den 31 augusti 2018 var kända. Vid extra bolagsstämma i juli 2018 beslutades 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.

MÅNGFALDSPOLICY

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

1. Bo Forsén var styrelseledamot fram till årsstämman 2018 och närvarade vid de styrelsesammanträden under 2018 som hölls fram till dess. Peter Strand valdes in i styrelsen vid årsstämman 2018 och har närvarat vid samtliga styrelsesammanträden därefter under 2018. Greg Dingizian, Henrik Bonde, Pia Kinhult, Sofia Ljungdahl, Lennart Sten och Isabelle Wikner var styrelseledamöter fram till den

extra bolagsstämma som hölls den 24 juli 2018 och var fram till dess närvarande i den utsträckning som anges ovan. Rolf Buch, Fabian Heß, Helene von Roeder, Peter Hohlbein och Jens Nagel valdes in i styrelsen vid den extra bolagsstämma som hölls den 24 juli 2018 och har närvarat vid samtliga styrelsesammanträden därefter under 2018.

KONCERNEN

Bolagsstrukturen i Victoria Park består av moderbolaget Victoria Park AB samt 69 dotterbolag. All verksamhet sker i Sverige med fokus på förvaltningsverksamhet med 12 affärsenheter grupperade i regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

VD utses av, och är underordnad, styrelsen. VD:s viktigaste uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av bolaget i enlighet med de riktlinjer som styrelsen beslutar om. VD ska rapportera om Victoria Parks utveckling till styrelsen. Inför styrelsemöten ska VD upprätta förslag till dagordning enligt en fast agenda samt tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna. Utöver uppdraget som VD i Victoria Park har VD:n inga väsentliga uppdrag. Utöver VD ingår tre personer i ledningsgruppen: CFO, tillika vice VD, Fastighetschef samt CSR- och HR-chef. Ledningsgruppen presenteras på sidan 57 samt på www.victoriapark.se.

ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Ledande befattningshavare är för närvarande befattningshavarna VD, CFO, Fastighetschef samt CSR- och HR-chef. Arvoden till styrelsens ledamöter och revisorns arvode beslutas av årsstämman. För ytterligare information se not 9 och 11.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen ska bestå av fast lön, pension och övriga förmåner och kan därutöver bestå av rörlig lön. Dessa riktlinjer är även tillämpliga avseende kompensation för tjänster som styrelseledamöter tillhandahåller bolaget vid sidan av styrelseuppdraget.

Den fasta ersättningen ska beakta den enskildes kompetens, prestation, ansvarsområden och erfarenhet och omprövas årligen.

Eventuell rörlig ersättning ska alltid vara i förväg begränsad till ett maximalt belopp som för en ettårsperiod inte ska överstiga 25 procent av befattningshavarens fasta lön under ett år och vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier med syftet att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. Den rörliga lönen ska baseras på individuella mål som fastställs av styrelsen såvitt avser VD och av VD såvitt avser övriga ledande befattningshavare. Sådana mål kan exempelvis vara kopplade till resultat, omsättning, kassaflöde och/eller utfallet i det egna ansvarsområdet.

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

Riktlinjerna gäller enligt lag inte för incitamentsprogram som beslutas enligt 16 kap. aktiebolagslagen, till exempel teckningsoptionsprogram.

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

Bolaget hade under 2018 ett incitamentsprogram baserat på teckningsoptioner som beslutades av årsstämman 2017. Efter att Vonovia blivit största ägare i Victoria Park till följd av sitt uppköpserbjudande erbjöd och förvärvade Vonovia samtliga 2 361 000 teckningsoptioner.

Styrelsearvode

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

REVISION

Vid årsstämman 2018 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor för bolaget med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor. Arvode till revisorn framgår av not 11. I revisorns uppdrag ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, granska ersättningar till ledande befattningshavare samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport. Granskningarna utförs i enlighet med god revisionspraxis i Sverige och sammanställs i revisionsberättelser och rapporter som årligen behandlas av styrelsen och, såvitt avser revisionsberättelsen, av årsstämman. I avrapporteringen till styrelsen framgår huruvida Victoria Parks organisation är utformad så att bokföring, finansiell förvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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

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

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

KONTROLLMILJÖ

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

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

RISKBEDÖMNING

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

KONTROLLAKTIVITETER

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

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

Bolagets gemensamma server fungerar som en lättillgänglig plattform att hämta aktuell information och dokumentation ifrån.

Arbetet med den externa informationsgivningen sker i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och tillämplig lagstiftning. Victoria Park lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per den 31 mars, per den 30 juni samt per den 30 september. Därutöver redovisar Victoria Park helårsbokslut per den 31 december i sin bokslutskommuniké samt offentliggör årsredovisning i god tid före årsstämman. Årsredovisningen för 2018 finns tillgänglig för distribution och på victoriapark.se. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på victoriapark.se.

UPPFÖLJNING

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

SÄRSKILD BEDÖMNING AV BEHOVET AV INTERNREVISION

Styrelsen har gjort bedömningen att det, med hänsyn till bolagets storlek, den decentraliserade organisationen med olika resultatenheter tillsammans med controllerfunktion i moderbolaget och begränsat antal transaktioner, inte finns anledning att inrätta en formell internrevisionsavdelning. Styrelsen utvärderar dock årligen behovet av en sådan funktion. Victoria Park har en decentraliserad och transparent organisation. Ekonomiverksamheten med finansiering, redovisning, controlling och hyresadministration samt extern och, merparten av, den interna informationen sköts i huvudsak från huvudkontoret. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av affärsenheterna, bolagsledning och styrelse. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor två gånger per år och rapporteras till styrelsen. Utförlig information om Victoria Parks riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och riskhantering på sidorna 44-47.

STYRELSE



ROLF BUCH

Född 1965, Styrelseordförande, nyvald 24 juli 2018.

Huvudsaklig sysselsättning: VD för Vonovia SE.

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag inom Vonoviagruppen och ledamot i den rådgivande styrelsen (supervisory board) i GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH samt styrelseledamot i Woldemar-Winkler Stiftung der Sparkasse Gütersloh.

Utbildning & erfarenhet: Studerat maskinteknik och företagsekonomi på RWTH Aachen Universitetet, Tyskland.

Aktieinnehav i bolaget: -

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till Victoria Park och bolagsledningen, men inte i förhållande till bolagets större aktieägare.



PETER STRAND

Född 1971, Styrelseledamot sedan 24 april 2018

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelsearbete.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Swedish Logistic Property AB och Mandiri AB. Styrelseledamot i Fridab AB och Rosengård Fastighets AB.

Utbildning & erfarenhet: Civilingenjör. Tidigare VD för Victoria Park AB, Tribona AB, Annehem Fastigheter AB, Styrelseordförande i Victoria Park.

Aktieinnehav i bolaget: -

Beroende/oberoende:

Oberoende av bolagets större ägare.



ANDERS PETTERSSON

Född 1959, Styrelseledamot sedan 2009.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelsearbete.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Alite International AB och Brink BV. Styrelseledamot i ZetaDisplay AB och Pure Power Technologies Inc.

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

Aktieinnehav i bolaget: 1 800 000 A-aktier och 3 500 000 B-aktier.

Beroende/oberoende:

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



HELENE VON ROEDER

Född 1970, Styrelseledamot, invald 24 juli 2018.

Huvudsaklig sysselsättning: CFO i Vonovia SE.

Övriga uppdrag: flera styrelseuppdrag inom Vonoviagruppen samt styrelseledamot i Partners of Merck KGaA's.

Utbildning & erfarenhet: MPhil från University of Cambridge, Storbritannien.

Aktieinnehav i bolaget: -

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till Victoria Park och bolagsledningen, men inte i förhållande till bolagets större aktieägare.



FABIAN HEB

Född 1974, Styrelseledamot, invald 24 juli 2018.

Huvudsaklig sysselsättning: General Counsel i Vonovia SE.

Övriga uppdrag: Flera styrelseuppdrag inom Vonovia-gruppen.

Utbildning & erfarenhet: Doktorsexamen i juridik från Westfälische Wilhelms-Universität zu Münster i Tyskland.

Aktieinnehav i bolaget: -

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till Victoria Park och bolagsledningen, men inte i förhållande till bolagets större aktieägare.

REVISOR



JENS NAGEL

Född 1971, Styrelseledamot, invald 24 juli 2018.

Huvudsaklig sysselsättning: VD för Hemsö GmbH.

Utbildning & erfarenhet: Uppdrag med fokus på fastighetsförvaltning i Bavaria GmbH, Akelius samt Niam AB.

Aktieinnehav i bolaget: -

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till Victoria Park och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare.



PETER HOHLBEIN

Född 1959, Styrelseledamot, invald 24 juli 2018.

Huvudsaklig sysselsättning: Associated Partner på Mazars GmbH & Co KG och Managing Partner & Management Consultant på PHC Hohlbein & Cie. Consulting.

Utbildning & erfarenhet: Juristexamen från University of Applied Sciences of the Department of Justice, Bad Münstereifel, Tyskland och ytterligare yrkesstudier vid European Business School (Immo EBS), Fastighetsekonom. Decennier av ledande befattningar inom fastighetsbolag, såsom Real Estate Bad Bank of Landesbank Berlin.

Aktieinnehav i bolaget: -

Beroende/oberoende:

Oberoende i förhållande till Victoria Park och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare.



ÖHRLINGS

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

Huvudansvarig:

Mats Åkerlund, född 1971

Auktoriserad revisor i Victoria Park sedan 2015.

Mats Åkerlund är medlem i FAR.

Revisorn nås via adress:

PwC, Anna Lindhs Plats 4, 203 11 Malmö

LEDNING



PER EKELUND

VD

Född 1971

Anställd sedan 2013

Utbildning och erfarenhet:

Byggnadsingenjör

Tidigare ledande befattningar i bygg- och fastighetsbranschen.

Aktieinnehav i bolaget: -



TOMMY ÅSTRAND

CFO och vice VD

Född 1968

Anställd sedan 2017

Utbildning och erfarenhet:

Civilekonom

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

Aktieinnehav i bolaget: -



LISELOTT WENNERSTRÖM

HR & CSR-chef

Född 1970

Anställd sedan 2017

Utbildning och erfarenhet:

Fil kand Human Resource

Tidigare Operations & HR Director Viktväktarna, Head of HR Development Pågen AB, VD SpecialPartner AB.

Aktieinnehav i bolaget: -



OLA SVENSSON

Fastighetschef

Född 1972

Anställd sedan 2018

Utbildning och erfarenhet:

MBA utbildning Akelius University

Tidigare Fastighetschef Stena Fastigheter, Regionchef Rikshem. Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd samt ledamot i Hyresnämnden.

Aktieinnehav i bolaget: -

Aktieinnehav i Victoria Park avser eget och/eller närståendes innehav per 31 december 2018.

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2018	2017
Intäkter	6	1 190	1 062
Fastighetskostnader	6, 7, 8	-518	-492
Driftsnetto		672	570
Administrationskostnader	8, 9, 10, 11	-83	-66
Resultat före finansnetto		589	504
Finansiella intäkter	13	1	
Finansiella kostnader	13	-183	-176
Förvaltningsresultat		406	328
Värdeförändringar fastigheter	12	917	2 016
Värdeförändringar derivat		-10	1
Andel av resultat efter skatt från intresseföretag		25	17
Resultat före skatt		1 338	2 362
Skattekostnad	15	-115	-522
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet		1 224	1 840
Resultat från avvecklad verksamhet			61
Årets resultat		1 224	1 901
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 224	1 901
Innehav utan bestämmande inflytande			
Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (kr per aktie)			
Resultat per aktie före utspädning	16	4,95	7,83
Resultat per aktie efter utspädning	16	4,95	7,83

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2018	2017
Årets resultat		1 224	1 901
Övrigt totalresultat:			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen			
Summa totalresultat för året		1 224	1 901
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 224	1 901
Innehav utan bestämmande inflytande			

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	17	1	
Materiella anläggningstillgångar	18	2	3
Finansiella anläggningstillgångar	12	115	90
Förvaltningsfastigheter	12	18 086	15 440
Summa anläggningstillgångar		18 205	15 533
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kund- och hyresfordringar	19, 20	5	2
Övriga fordringar	19, 21	21	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19, 22	12	11
<i>Likvida medel</i>			
Kassa och bank		306	765
Summa omsättningstillgångar		344	799
SUMMA TILLGÅNGAR		18 549	16 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	27	27
Övrigt tillskjutet kapital		1 304	1 304
Balanserad vinst		5 954	4 849
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		7 285	6 180
<i>Långfristiga skulder</i>			
Upplåning	14, 19	9 209	7 867
Uppskjutna skatteskulder	15	1 387	1 281
Derivatinstrument	14, 19	31	24
Summa långfristiga skulder		10 627	9 172
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	19	114	110
Aktuella skatteskulder	15	0	7
Upplåning	14, 19	332	706
Övriga skulder	19, 21	22	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 22	169	139
Summa kortfristiga skulder		637	981
SUMMA SKULDER		11 264	10 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 549	16 333
Ställda säkerheter	23	9 075	7 664
Eventualförpliktelser	23		

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital ¹
Ingående balans per 1 januari 2017	27	1 264	3 040	4 331
Årets resultat			1 901	1 901
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	1 901	1 901
Nyemission	0	37		38
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner		2		2
Utdelning till preferensaktieägare			-21	-21
Utdelning till stamaktieägare			-72	-72
Summa transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	0	40	-93	-53
Utgående balans per 31 december 2017	27	1 304	4 849	6 180
Ingående balans per 1 januari 2018	27	1 304	4 849	6 180
Årets resultat			1 224	1 224
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	1 224	1 224
Utdelning till preferensaktieägare			-21	-21
Utdelning till stamaktieägare			-97	-97
Summa transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	-118	-118
Utgående balans per 31 december 2018	27	1 304	5 954	7 285

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2018	2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Driftsnetto		672	571
Administrationskostnader		-83	-68
Erhållen/erlagd ränta		-184	-166
Betald skatt		-4	1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	6	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		406	342
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		-2	0
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)		20	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten		424	369
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av fastigheter		-722	-287
Investeringar i befintliga fastigheter		-729	-612
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning			-38
Försäljning av avyttrad verksamhet			88
Köpt kassa		35	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-1
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar			-73
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 416	-922
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Likvid från emission av aktier			
Nyemission i samband med förfall av optionsprogram			38
Transaktionskostnader i samband med emission			-4
Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram			2
Upptagna lån		1 423	1 582
Amortering av lån		-772	-608
Utdelning till preferens- och stamaktieägare		-118	-93
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		533	917
Förändring av likvida medel		-459	364
Likvida medel vid årets början		765	401
Likvida medel vid årets slut		306	765

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	25	20	22
Kostnader	7, 8, 9, 10, 11, 25	-10	-5
Bruttoresultat		10	17
Administrationskostnader	8, 9, 10, 11, 25	-72	-47
Rörelseresultat		-62	-31
Finansiella intäkter	13	54	37
Finansiella kostnader	13	-91	-80
Finansnetto		-36	-43
Resultat före skatt		-98	-74
Erhållna koncernbidrag			
Lämnade koncernbidrag		-50	-371
Inkomstskatt	15	25	95
Årets resultat		-124	-349

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2018	2017
Årets resultat		-124	-349
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen		0	0
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen		0	0
Summa totalresultat för året		-124	-349

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	18	1	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i dotterföretag	26	316	315
Fordringar hos koncernföretag		2 896	2 502
Uppskjuten skattefordran		150	126
Summa anläggningstillgångar		3 362	2 944
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	20	0	1
Fordringar hos koncernföretag		554	275
Övriga fordringar	21	3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2	2
Summa kortfristiga fordringar		559	282
<i>Likvida medel</i>			
Kassa och bank		155	749
Summa omsättningstillgångar		715	1 031
SUMMA TILLGÅNGAR		4 077	3 974
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	27	27
Överkursfond		1 298	1 298
Ansamlad förlust		-591	-124
Årets resultat		-124	-349
Summa eget kapital		611	852
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	596	592
Derivat	14	21	12
Långfristiga skulder till koncernföretag		2 435	1 676
Summa långfristiga skulder		3 052	2 281
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		8	3
Kortfristig räntebärande skuld	14		400
Skulder till koncernföretag		384	416
Övriga skulder	21	10	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12	13
Summa kortfristiga skulder		414	841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 077	3 974
Eventualförpliktelser	23	10 005	8 587

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	27	1 261	-31	1 256
Årets resultat			-349	-349
Nyemission	0	37		38
Utdelning till preferensaktieägare			-21	-21
Utdelning till stamaktieägare			-72	-72
Utgående balans per 31 december 2017	27	1 298	-472	852
Ingående balans per 1 januari 2018	27	1 298	-472	852
Årets resultat			-124	-124
Utdelning till preferensaktieägare			-21	-21
Utdelning till stamaktieägare			-97	-97
Utgående balans per 31 december 2018	27	1 298	-714	611

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2018	2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		-62	-31
Erhållen/erlagd ränta		-51	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-112	-73
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar		-6	1
Rörelseskulder		0	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-118	-74
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Försäljning av aktier i dotterbolag		8	
Förändring utlåning koncernbolag		41	574
Förändring av materiella anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		49	574
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Likvid från emission av stamaktier			38
Transaktionskostnader i samband med emission			-4
Amortering		-400	
Utdelning till preferensaktieägare		-21	-21
Utdelning till stamaktieägare		-97	-72
Kostnader i samband med finansiella transaktioner		-6	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-524	-64
Förändring likvida medel		-593	436
Likvida medel vid årets början		749	313
Likvida medel vid årets slut		155	749

NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

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

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgår till 1 128 000 kvm, fördelat på 14 300 lägenheter, till ett marknadsvärde om 18,1 Mdkr.

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

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

Styrelsen har den 29 mars 2019 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i miljoner kronor (Mkr) och avser perioden 1 januari-31 december 2018 för resultaträknings- och kassaflödesrelaterade poster respektive 31 december 2018 för balans- räkningsrelaterade poster.

NOT 2 SAMMANFATTNING AV VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

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

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

ÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPLYSNINGAR

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018:

- IFRS 9
- IFRS 15

IFRS 9 (finansiella instrument) har inte medfört några väsentliga effekter utöver tillkommande upplysningar. Övriga intäkter, serviceintäkter, som om- fattas av IFRS 15 uppgår till ej väsentliga belopp och redovisas när tjänsten utförs.

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

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2018 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningarna väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

IFRS 16 (leasing) ersätter IAS 17, och tillämpas från 1 januari 2019. In- troduktionen av IFRS 16 innebär att uppdelning mellan operationella och fi- nansiella leasingavtal upphör. Avtal som ger en leasetagare rättighet att nyttja en tillgång under en leasingperiod, kommer medföra att koncernen redovisar en anläggningstillgång och finansiell skuld i balansräkningen. Koncernens resultat bedöms inte påverkas något väsentligt då IFRS 16 främst kommer innebära omklassificeringar mellan resultat före finansnetto och förvaltnings- resultat på grund av att koncernens tomtävsavgälder och leasingkostnader från och med 2019 kommer redovisas som avskrivningar och räntekostnader.

IFRS 16 innebär inga väsentliga ändringar för leasegivare.

Koncernens balansomslutning bedöms öka med 80-120 Mkr. Effekten på koncernens förvaltningsresultat och EBIT är bedömd som marginell.

Följande angivna standarder och eventuella andra IFRS och IFRIC tolk- ningar som kommer införas 1 januari 2019 eller senare bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning:

- IFRS 17

KONCERNREDOVISNING

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

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

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

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

Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mot koncernföretag elimineras.

INTRESSEBOLAG

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

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag och joint

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

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

SEGMENTRAPPORTERING

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

OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

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

AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Koncernen tillämpar IFRS 9, utgiven av IASB juli 2014, från 1 januari 2018. Denna tillämpning har resulterat i förändringar i redovisningsprinciper. Koncernen har inte förtydligat IFRS 9 under tidigare perioder. Som tilläts i övergångsreglerna till IFRS 9 har koncernen valt att inte räkna om jämförelsesiffror.

Klassificering och värdering

Koncernens nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar baseras på en bedömning av både (i) företagets affärsmodell för förvaltningen av finansiella tillgångar, och (ii) egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Finansiella tillgångar värderas initialt till verkligt värde plus, i de fall tillgången inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader direkt hänförliga till köpet. Transaktionskostnader hänförliga till finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs direkt i resultaträkningen.

Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen klassificerar endast sina finansiella tillgångar som tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde då följande krav är uppfyllda:

- tillgången ingår i en affärsmodell där målet är att inkassera avtalsenliga kassaflöden, och
- avtalsvillkoren ger vid specifika tidpunkter upphov till kassaflöden som enbart består av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Följande finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde; Kassa och bank, Övriga fordringar, Upplupna intäkter samt Kund och hyresfordringar. Dessa tillgångar redovisades till upplupet anskaffningsvärde även enligt tidigare principer.

Tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Koncernen har inte, utöver derivatinstrument, några finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen.

Tillgångar värderade till verkligt värde över övrigt totalresultat

Koncernen har inte några finansiella tillgångar till verkligt värde över övrigt totalresultat.

Derivatinstrument

Samtliga derivat värderas initialt och löpande till verkligt värde i balansräkningen. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning varför värdeförändringen på koncernens derivatinstrument redovisas i resultaträkningen. Koncernens derivatinstrument utgörs av räntetack och ränteswap. Dessa är upptagna för att täcka risker för ränteförändringar under befintliga krediters löptid. Derivatet redovisas till verkligt värde, och förändringen redovisas i resultaträkningen. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen Koncernen har inte, utöver derivatinstrument, några finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen.

Andra finansiella skulder

Upplåning, inlåning samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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

Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde, och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden i de fall den är väsentlig. Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskotts betalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Nedskrivningar av fordringar

Koncernen värderar från och med 1 januari 2018 de framtida förväntade kreditförlusterna relaterade till investeringar i skuldinstrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde resp. verkligt värde med förändringar via övrigt totalresultat baserat på framåtriktad information. Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte. Koncernen tillämpar i enlighet med reglerna i IFRS 9 en förenklad metod för nedskrivningsprövning av kundfordringar. Förenklingen innebär att reserven för förväntade kreditförluster beräknas baserat på förlustrisken för hela fordrans löptid och redovisas när fordran redovisas första gången.

Redovisningsprinciper tillämpade till och med 31 december 2017

Byte från IAS 39 till IFRS 9 har endast inneburit en ändrad terminologi. Koncernen hade tidigare sina Kassa och bank, Övriga fordringar, Upplupna intäkter samt Kund och hyresfordringar klassificerade som Låne- och kundfordringar, vilket numera är Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen skrev tidigare ner fordringar endast om det fanns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov förelåg för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar, ändringen till ny princip har inte inneburit några väsentliga skillnader.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Tillkommande utgifter kopplade till förvaltningsfastigheter läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillhanda, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

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

LEVERANTÖRSSKULDER

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

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller

försäljning huvudsakligen har slutförts. Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiveringsbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

AVSÄTTNINGAR

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

INTÄKTSREDOVISNING

Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Då hyresavisering sker i förskott sker en linjär periodisering utifrån avtalsvillkoren. Hyresintäkterna innefattar sedvanligt utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser all vidaredebitering i form av el, värme, vatten m.m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Förskottsbetalade hyres- och serviceintäkter redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Lämnade rabatter redovisas i den period de avser.

RESULTAT PER AKTIE

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

LEASING

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

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

UTDELNINGAR

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

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

MARKNADSRISK

Ränterisk

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för koncernen. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande kan föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade räntekostnader. De negativa marknadsräntorna fortsatte under 2018, vilket till viss del hade en positiv påverkan på bolagets räntekostnader då vissa krediter använder Stibor3M som bas. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka.

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

Koncernen utvärderar löpande sin exponering för ränterisk. Enligt Victoria Parks finanspolicy är målsättningen med ränteriskhanteringen att uppnå önskad stabilitet i Victoria Parks samlade kassaflöde.

Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, Victoria Parks förmåga att klara perioder med höga räntor och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Vid valet av strategi ska det dock säkerställas att möjliga marknadsvärdesförändringar på de räntesäkringar som krävs för att uppnå föreslagen strategi inte riskerar att ge oacceptabla effekter på det egna kapitalet.

Värdeförändringar fastigheter

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

Victoria Park har ofta förvärvat bostadsfastigheter med låg vakansgrad. I Victoria Parks affärsidé ligger att främst förvärva fastigheter i tillväxtstäder där efterfrågan på bostäder över tid har varit och väntas förbli hög. Victoria Park har god kompetens inom fastighets- och projektutveckling. Genom Victoria Parks förvaltningsmodell genomförs standardförbättrande investeringar i samband med omflyttning. Dessutom arbetar Victoria Park med en social dimension där de boende engageras i att skapa trygga och attraktiva bostadsområden. Bolagets förvaltningsmodell medför en förädling av fastigheterna och ett förväntat ökat marknadsvärde.

Victoria Park genomför i samband med kvartalsrapporterna en intern värdering av fastigheterna. I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna anlitar Victoria Park oberoende värderingsinstitut för extern värdering av hela fastighetsbeståndet minst en gång per år. Under verksamhetsåret 2018 externvärderades hela fastighetsbeståndet tre gånger av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi, senast i samband med årsskiftet. Detta är ett sätt för att säkerställa korrekta marknadsvärden enligt IFRS 13. Som en del i kvalitetsarbetet görs också löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser.

Kreditrisk

Victoria Park är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att kunder inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt både direkt och indirekt till följd av lägre fastighetsvärden.

Förutom hyresgästernas betalningsförmåga kan hyresintäkterna påverkas av andra faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad och möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten av nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Förändringen av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåerna sjunker.

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

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

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

LIKVIDITETSRIK

Finansiering

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

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

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

Långgivare har pant i fastigheter, aktier och internreverser som säkerhet. I koncernens låneavtal förekommer särskilda åtaganden, exempelvis avseende belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. För det fall dessa åtaganden

inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Om bolaget tvingas skaffa ytterligare finansiering, till exempel på grund av krav på förtida återbetalning eller extraamortering, eller om kreditgivare kräver ändrade villkor, kan det påverka koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Det noteras att Victoria Park, vid bokslutsdatum, uppfyllde samtliga villkor i koncernens låneavtal.

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

För att begränsa finansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

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

HANTERING AV KAPITAL

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

FINANSIELLA INSTRUMENT I NIVÅ 2

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

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I NIVÅ 3

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

NOT 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

Då det inte redovisas uppskjuten skatt vid tillgångsförvärv, påverkar en erhållen skatterabatt fastighetens anskaffningsvärde. Och följaktligen kommer även efterföljande värdeförändringar påverkas av rabatten.

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

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

NOT 5 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	707 828 748
Årets resultat	-123 672 617
Summa	584 156 131

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning 20 kr per preferensaktie	20 640 940
Utdelning 0,00 kr per stamaktie	0
Balanseras i ny räkning	563 515 191
Summa	584 156 131

NOT 6 SEGMENTINFORMATION

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

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

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

Under 2016 förändrades koncernens segmentsredovisning för att bättre återspegla koncernens verksamhet. Historiska tal har räknats om för att åskådliggöra utvecklingen. Segmentsredovisningen är numera uppdelad per geografisk region avseende förvaltningsverksamheten. De geografiska regionerna är Stockholm, Göteborg och Malmö. Verksamheten livsstilsboende omfattar serviceverksamhet, som bedriver bland annat spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet samt projektutveckling avseende uppförande av bostadsrätter.

DRIFTSNETTO FÖRDELAT PER SEGMENT

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2018	2017	2018	2017
	2018	2017	2018	2017	2018	2017				
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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR FÖRDELAT PER SEGMENT

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter	8 789	7 693	2 879	2 632	6 418	5 115			18 086	15 440
Övriga materiella anläggningstillgångar	0		0		1	1		1	1	2
Summa materiella anläggningstillgångar	8 789	7 693	2 879	2 632	6 419	5 116	0	1	18 088	15 442

VÄSENTLIGA INTÄKTSPOSTER FÖRDELAT PER SEGMENT

Koncernens intäkter består nästintill uteslutande av hyresintäkter från segmentet Förvaltningsverksamhet. Totala serviceintäkter uppgår till cirka 10 Mkr.

NOT 7 FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Taxebundna kostnader	225	213		
Underhållskostnader	99	105		
Fastighetsskatt	21	19		
Kostnader för förvaltningspersonal	80	73		
Kostnader för serviceverksamheten	2	12		
Övriga kostnader	91	71		
Summa	518	493	0	0

NOT 8 LEASING

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

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

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASEGIVARE

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

Framtida minimi betalningar avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Mkr	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Mindre än 3 månader	292	269
3 månader - 1 år	62	59
1 - 5 år	187	175
Mer än 5 år	79	107
Summa	619	610

NOT 9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kvinnor	50	48	10	10
Män	135	114	18	15
	185	162	28	25

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2018	2017
Kvinnor	1	3
Män	6	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare		
	2018	2017
Kvinnor	1	1
Män	3	3

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONER

Löner och andra ersättningar, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Styrelsen och verkställande direktören	5,2	5,3	5,2	5,3
Övriga anställda	69,4	61,9	17,1	15,5
Summa	74,5	67,2	22,2	20,7
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)				
	2018	2017	2018	2017
Styrelsen och verkställande direktören	3,2	3,4	3,2	3,4
	(1,6)	(1,5)	(1,6)	(1,5)
Övriga anställda	28,8	18,4	8,7	6,0
	(5,7)	(2,8)	(2,6)	(1,8)
Summa	32,0	21,8	11,9	9,4

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN, VD SAMT LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning utgår endast till externa styrelseledamöter. På årsstämma i april 2018 beslutades att ersättningen skulle uppgå till maximalt 1,4 Mkr (1,1), varav 0,3 Mkr (0,3) till styrelsens ordförande. På extra bolagsstämma i juli 2018 beslutades att ersättningen skulle uppgå till maximalt 1,1 Mkr, varav 0,2 Mkr till styrelsens ordförande. Under året uppgick totalt resultatförda arvoden till 1,3 Mkr (1,1). För företagsledningen tillämpas marknadsmässig totalkompensation, som ska bestå av fast lön, pension och övriga förmåner och kan därutöver bestå av rörlig lön.

SPECIFIKATION AV LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2018-01-01 - 2018-12-31

Mkr	Grundlön/ arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	Totalt
Anders Pettersson, ledamot	0,2				0,2
Bo Forsén, styrelsens ordförande t.o.m. 2018-04-24	0,3				0,3
Greg Dingizian, ledamot t.o.m. 2018-07-24	0,2			0,1	0,3
Henrik Bonde, ledamot t.o.m. 2018-07-24	0,2				0,2
Isabelle Wikner, ledamot t.o.m. 2018-07-24	0,2				0,2
Lennart Sten, ledamot t.o.m. 2018-07-24	0,2				0,2
Peter Strand, f.d. verkställande direktör, ledamot	2,0			0,4	2,4
Per Ekelund, verkställande direktör	2,4		0,1	0,8	3,3
Pia Kinhult, ledamot t.o.m. 2018-07-24	0,2				0,2
Sofia Ljungdahl, ledamot t.o.m. 2018-07-24	0,2				0,2
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)	3,4		0,2	1,0	4,6
SUMMA	9,6		0,3	2,3	12,2

2017-01-01 - 2017-12-31

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

PENSIONER

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

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 1 Mkr (1). Vid utgången av 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 procent (154). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 175 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner.

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

UPPSÄGNINGSTID/AVGÅNGSVEDERLAG

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

INCITAMENTSPROGRAM

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

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

NOT 10 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivning	1	1	0	0
Kostnader för ersättningar till anställda	23	26	23	26
Marknadsföringskostnader	6	5	4	3
Kostnader för hyrd lokal	2	2	2	2
Övriga kostnader	51	32	42	16
Summa	83	66	72	47

NOT 11 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>PricewaterhouseCoopers</i>				
Revisionsuppdrag	1,1	1,2	1,1	1,2
Revisionstjänster utöver revisionsuppdrag	0,2	0,2	0,2	0,2
Skatterådgivning	0,5	0,1	0,5	0,1
Övriga tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	1,9	1,4	1,8	1,4

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

författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisionsuppdraget och som skall utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än uppdragsgivaren. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER OCH INTRESSEBOLAG

Mkr	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsbestånd 1 januari	15 440	12 301
<i>Varav avser tillgångar som innehas för försäljning</i>		
Investeringar i befintliga fastigheter	729	612
Förvärv	1 001	511
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	917	2 016
Fastighetsbestånd 31 december	18 086	15 440
Taxeringsvärden		
Byggnader	5 374	4 980
Mark	1 919	1 749
varav tomträtter	613	609
Summa	7 293	6 729

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

Marknadsvärde avseende koncernens fastigheter redovisas enligt verkligt värde. Definitionen av verkligt värde är det bedömda belopp som en fastighet skulle realiseras för en transaktion vid en specifik värdetidpunkt. Transaktionsscenariot innefattar två parter som oberoende av varandra och utan tvång agerar på en fri och öppen marknad. Scenariot innefattar också ett ömsesidigt intresse parterna emellan att transaktionen ska genomföras och fastigheterna ska ha bjudits ut på marknaden genom sedvanlig marknadsföring. Victoria Park har anlitat externa fastighetsvärderare för att bedöma marknadsvärdet för koncernens kontrollerade fastigheter. Fastighetsvärderingarna har utförts av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Värderingsmännen har varit auktoriserade genom Samhällsbyggarna. För att bedöma marknadsvärdet erhåller värderarna information från bolaget gällande fastigheterna. Denna process innefattar översändande av uppdaterad fastighetsdata samt annan väsentlig information som är av betydelse vid fastställande av fastighetsvärdet. Genomgång av fastighetsvärdet görs av bolaget och värderarna innan fastställande av marknadsvärdet. Fastigheterna har i regel värderats genom diskonterat beräknat nuvärde där

beräknat framtida driftsnetto under en femårsperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Om det på grund av kontraktslängd varit befogat att förlänga kalkylperioden har detta genomförts.

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

Värderingsmännen har gjort marknadsantaganden utifrån sin expertis vad bland annat avser framtida hyresutveckling, långsiktig ekonomisk vakansgrad, kostnadsutveckling och direktavkastningskrav. Inflations-takten under kalkylperioden har antagits till 2,0 % i enlighet med Riksbankens långsiktiga målsättning. Hyresutvecklingen har bedömts i normalfallet långsiktigt följa antagen inflationstakt. Undantaget är huvudsakligen kontors- och verksamhetslokaler i Skåne och Markaryd, där hyresutvecklingen för lokaler i befintligt skick inte bedöms realvärdesäker, det vill säga den nominella utvecklingen antas svagare än inflationen. Den antagna långsiktiga vakansgraden uppgår till 1,5 procent (1,6). Drift- och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har i genomsnitt antagits till 448 kr/kvm (447). Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,2 procent (4,3).

KÄNSLIGHETSANALYS

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

	Antagen ändring, %		Värdejustering, Mkr	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Marknadshyresnivå	5,0	5,0	1 464	1 271
Marknadshyresnivå	-5,0	-5,0	-1 457	-1 277
Drift- och underhållskostnader	-5,0	-5,0	611	557
Drift- och underhållskostnader	5,0	5,0	-604	-557
Direktavkastning, restvärde	0,25	0,5	-833	-1 319
Direktavkastning, restvärde	-0,25	-0,5	950	1 681

INTRESSEBOLAG

Andelar i intressebolag utgörs av Victoria Parks andel om 25 procent i Rosengårds Fastighets AB. Bolaget äger och förvaltar fastigheter med ett marknadsvärde om 1,2 Mdkr och har en belåning om 726 Mkr. Redovisat eget kapital i bolaget uppgår till 459 Mkr. Victoria Parks anskaffningsvärde uppgår till 73 Mkr och årets förändring utgörs helt av Victoria Parks andel av årets resultat om 99 Mkr. Victoria Park har inte några åtaganden gentemot bolaget.

Dessutom äger Victoria Park 42 procent i Malmö Mozart Fastighets AB. Bolaget äger inga fastigheter. Redovisat eget kapital i bolaget uppgår till 50 Tkr.

NOT 13 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter externa	1	0	0	0
Ränteintäkter dotterbolag			46	37
Resultat vid försäljning av andelar i dotterbolag			8	0
Summa finansiella intäkter	1	0	54	37
Räntekostnader externa	-174	-168	-64	-66
Räntekostnader dotterbolag			-11	-7
Övriga finansiella kostnader	-9	-8	-16	-7
Summa finansiella kostnader	-183	-176	-91	-80

NOT 14 UPPLÅNING

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>				
Långfristig skuld till bank	8 609	7 275		
Obligationslån	600	592	600	592
Summa	9 209	7 867	600	592
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>				
Kortfristig skuld till bank	332	306		
Obligationslån		400		400
Summa	332	706	0	400

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

Koncernen har ett icke säkerställt obligationslån som löper på fyra år, t.o.m. juni 2020. Lånen löper med Stibor 3M + 450 punkter i marginal.

FINANSIERINGSKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kostnader i samband med upptagande av lån	5	13	4	8

RÄNTESÄKRINGSAVTAL - ÖVERSIKT

Avtal	Belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Fast ränta, %	Förfall	Bank
Ränteswap	180	-3,6	0,9	2021-05	Swedbank
Ränteswap	50	-3,5	2,1	2022-11	Swedbank
Ränteswap	210	-6,4	1,1	2024-03	Swedbank
Ränteswap	209	-4,2	1,0	2025-03	Swedbank
Ränteswap	125	-0,2	0,0	2020-04	Swedbank
Ränteswap	500	-0,8	0,5	2023-07	Swedbank
Ränteswap	100	-2,4	1,0	2022-02	Danske Bank
Ränteswap	300	-9,4	1,1	2023-02	Danske Bank
Ränteswap	100	-1,5	0,7	2022-02	Danske Bank
Ränteswap	100	-1,5	0,7	2022-02	Danske Bank
Ränteswap	125	-0,1	0,0	2020-04	Danske Bank
Ränteswap	250	0,7	-0,2	2020-07	Danske Bank
Ränteswap	250	0,3	0,0	2020-12	Danske Bank
Ränteswap	250	-0,3	0,3	2022-09	Swedbank
Ränteswap	250	0,0	0,4	2023-06	Danske Bank
Summa ränteswap	2 999	-33,0			
Räntetak	425	0,2	1,2	2021-07	Swedbank
Räntetak	425	0,2	1,2	2021-07	Danske Bank
Räntetak	250	0,0	0,6	2019-09	Danske Bank
Räntetak	170	0,0	0,5	2019-12	Danske Bank
Räntetak	325	0,5	1,4	2022-05	Danske Bank
Räntetak	250	0,3	1,2	2021-12	Danske Bank
Räntetak	250	0,9	1,4	2022-12	Danske Bank
Summa räntetak	2 095	2,1			

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULD

Nettoskuld, Mkr	2018	2017
Likvida medel	306	765
Låneskulder förfaller inom ett år	-332	-706
Låneskulder förfaller efter ett år	-9 209	-7 867
Nettoskuld	-9 235	-7 808
Likvida medel och kortfristiga placeringar	306	765
Bruttoskuld - bunden ränta	-3 526	-4 028
Bruttoskuld - rörlig ränta	-6 015	-4 545
Nettoskuld	-9 235	-7 808

Avtal	Övriga tillgångar	Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten		Summa
	Likvida medel	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	
Nettoskuld per 2017-12-31	765	-706	-7 867	-7 808
Kassaflöde	-459	400	-1 368	-1 427
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-26	26	0
Nettoskuld per 2018-12-31	306	-332	-9 209	-9 235

NOT 15 INKOMSTSKATT

Koncernen, Mkr	2018	2017
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-1	1
Skatt hänförlig till tidigare år	-4	0
Summa aktuell skatt	-5	1
Uppskjuten skatt		
Finansiella instrument	3	-4
Underskottsavdrag	103	31
Skillnad mellan redovisat och skattemässigt restvärde	-216	-549
Summa uppskjuten skatt	-110	-523
Summa inkomstskatt	-115	-522

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

Mkr	2018	2017
Resultat före skatt	1 338	2 362
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 22,0% (22,0%)	-294	-520
Skatteeffekter:		
av ej skattepliktiga intäkter	6	3
av ej avdragsgilla kostnader	-1	-1
hänförliga till tidigare år	-4	-5
omvärdering till ny skattesats	91	0
av utnyttjade ej värderade underskott	88	1
IRE	-1	-1
Skattekostnad	-115	-522

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

Fördelning av uppskjuten skatteskuld, Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 297	1 191
Värdeförändringar räntederivat	-9	-6
Aktiverat underskottsavdrag samt temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	99	96
Summa	1 387	1 281

I koncernen finns ej utnyttjade skattemässiga underskott om totalt 1 108 Mkr (959) per den 31 december. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdragen har värderats till 228 Mkr (125) då underskotten bedöms kunna utnyttjas inom överskådlig framtid. Underskotten har ingen fastställd förfallotid.

NOT 16 RESULTAT PER AKTIE/AKTIEKAPITAL

AKTIENS FÖRÄNDRING SEDAN BOLAGET BILDADES

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

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

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

	2018	2017
Genomsnittligt antal utestående aktier	242 874 312	240 188 127
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	242 982 933	240 188 127
Årets resultat, Tkr	1 223 713	1 901 308
Justering avseende ränta för preferensaktier, Tkr	-20 641	-20 641
Justerat resultat, Tkr	1 203 072	1 880 667
Resultat per aktie, kr	4,95	7,83
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,95	7,83

VÄGT GENOMSNIITTLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER FÖRE UTSPÄDNING OCH EFTER UTSPÄDNING:

	2018	2017
Totalt antal aktier före utspädning vid årets början	242 874 312	240 096 812
Effekt av teckningsoptioner		2 777 500
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	242 874 312	240 188 127
Effekt av teckningsoptioner	108 621	
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	242 982 933	240 188 127

NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0		0	
Årets anskaffningar	1		0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	0	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0		0	
Årets avskrivningar	0		0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Utgående bokfört värde	1	0	0	0

NOT 18 INVENTARIER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15	15	2	2
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Årets försäljningar och utrangeringar	-8	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7	15	2	2
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12	-10	-2	-1
Årets avskrivningar	-1	-1	0	0
Årets övertag i samband med fastighetsförvärv	0			
Årets försäljningar och utrangeringar	7			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6	-12	-2	-2
Utgående bokfört värde	2	3	1	1

NOT 19 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

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

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Övriga skulder	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Kundfordringar			5	2		
Derivatinstrument ¹						
Övriga fordringar			32	33		
Summa finansiella tillgångar	0	0	37	35	0	0
<i>Finansiella skulder</i>						
Räntebärande skulder					9 541	8 573
Leverantörsskulder					114	110
Derivatinstrument ¹	31	24				
Övriga skulder					191	158
Summa finansiella skulder	31	24	0	0	9 846	8 841

Koncernen, Mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	5	2	5	2
Derivatinstrument ¹	0	0	0	0
Övriga fordringar	32	33	32	33
Summa finansiella tillgångar	37	35	37	35
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	9 541	8 573	9 545	8 586
Leverantörsskulder	114	110	114	110
Derivatinstrument ¹	31	24	31	24
Övriga skulder	191	158	191	158
Summa finansiella skulder	9 877	8 865	9 881	8 878

1. Derivaten är nivå 2 i verkligt värde hierarkin.

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

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

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

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

FINANSIELLA SKULDER

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

Koncernen 2018-12-31, Mkr	<3 mån	3 mån - 1 år	1-2 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	56	428	2 418	5 598	1 604	10 105
Leverantörsskulder	114					114
Derivat	7	19	24	54	1	104
Övriga skulder	191					191
Summa	368	447	2 442	5 652	1 605	10 514
Koncernen 2017-12-31, Mkr	<3 mån	3 mån - 1 år	1-2 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	53	876	2 338	4 777	1 021	9 065
Leverantörsskulder	110					110
Derivat	6	20	28	69	16	140
Övriga skulder	158					158
Summa	327	896	2 366	4 846	1 037	9 473

NOT 20 KUND- OCH HYRESFORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kund- och hyresfordringar	5	2	1	1
Summa	5	2	1	1
<i>Kreditexponering</i>				
Kund- och hyresfordringar ej förfallna eller nedskrivna	4	0	0	1
Kund- och hyresfordringar förfallna men ej nedskrivna	1	2	0	
Kund- och hyresfordringar nedskrivna	12	7	0	
Reserv för osäkra fordringar	-12	-7	0	
Summa	5	2	0	1

Koncernens resultat har belastats med 5 Mkr (3) i förluster på grund av nedskrivna kund- och hyresfordringar. Det bedöms inte finnas någon väsentlig kreditrisk i förfallna men ej nedskrivna fordringar.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Förfallotid för förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar:</i>				
Mindre än 1 månad	0	2	0	1
1-3 månader	0	0	0	
Mer än 3 månader	1	0		
Summa	1	2	0	1

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

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR OCH SKULDER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Övriga fordringar</i>				
Övriga fordringar	20	22	3	4
Summa	20	22	3	4
<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld	7	6	0	0
Ej utbetald utdelning preferensaktier	10	10	10	10
Övriga skulder	5	2	1	1
Summa	22	19	10	10

NOT 22 PERIODISERINGSPOSTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
Förutbetalda hyreskostnader	0	1	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	12	10	2	2
Summa	12	11	2	2
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Upplupna personalrelaterade kostnader	16	13	7	6
Upplupna räntekostnader	10	8	3	3
Övriga upplupna kostnader	60	41	3	3
Förutbetalda hyresintäkter	82	75		
Summa	169	139	12	13

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>				
Pantbrev i fastigheter	9 075	7 664		
Summa	9 075	7 664	0	0
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	0	0		
Borgensåtagande			10 005	8 587
Summa	0	0	10 005	8 587

NOT 24 POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivning materiella tillgångar	1	1		
Kundförluster	5	3		
Summa	6	4	0	0

NOT 25 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 20 Mkr (22) avseende arvoden och kostnader. I övrigt förekommer inte inköp och försäljning mellan koncernföretag. Alla koncerninterna mellanhandanden, intäkter,

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

NOT 26 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	323	322
Årets förvärv	0	0
Årets avyttringar	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323	323
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7	-7
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7	-7
Utgående bokfört värde	316	315

	Kapital- andel i %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr	Organisations- nummer	Säte
Victoria Park Bygg och Projekt AB	100%	1 000	0,1	556728-8666	Malmö
Fastighetsbolaget VP AB	100%	1 000	0,1	556728-8674	Malmö
Victoria Park Herrgården AB	100%	500	0,1	556909-4484	Malmö
Victoria Park Nygård AB	100%	100 000	0,1	556928-1826	Malmö
Victoria Park V 21 AB	100%	1 000	131,0	556746-8813	Malmö
Victoria Park Fastigheter Södra AB	100%	1 000	41,5	556636-3445	Malmö
Victoria Park Nedogap AB	100%	50 000	125,9	556980-9436	Malmö
Victoria Park Lövgärdet AB	100%	50 000	5,5	556994-9133	Malmö
Victoria Park Borås AB	100%	50 000	10,6	559029-1737	Malmö
Victoria Park Holding AB	100%	50 000	0,1	559066-2937	Malmö
Victoria Park Holding Karlskrona AB	100%	50 000	0,1	559067-3009	Malmö
Victoria Park Holding Växjö S AB	100%	50 000	0,1	559075-9543	Malmö
Victoria Park Holding Växjö Magistern AB	100%	50 000	0,1	559077-2272	Malmö
VP Örebro AB	100%	50 000	0,2	559111-3716	Malmö
VP Mozart AB	100%	50 000	0,1	559133-4999	Malmö
VP Beethoven I AB	100%	50 000	0,1	559138-4333	Malmö
VP Beethoven II AB	100%	50 000	0,1	559138-4366	Malmö
VP Beethoven III AB	100%	50 000	0,1	559138-4358	Malmö
VP Vivaldi I AB	100%	50 000	0,1	559140-0717	Malmö
VP Vivaldi II AB	100%	50 000	0,1	559140-0709	Malmö
VP Vivaldi III AB	100%	50 000	0,1	559140-0691	Malmö
VP Vivaldi IV AB	100%	50 000	0,1	559182-5749	Malmö
VP Vivaldi V AB	100%	50 000	0,1	559182-5723	Malmö
VP Vivaldi VI AB	100%	50 000	0,1	559183-3818	Malmö
Summa			316		

Victoria Park-koncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 48 bolag, 25 procent i intressebolaget Rosengård Fastighets AB genom Victoria Park Herrgården AB och 42 procent i intressebolaget Malmö Mozart Fastighets AB genom Victoria Park Mozart AB.

NOT 27 NÄRSTÅENDE

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner till styrelse och företagsledning se not 9. Till styrelseledamöter har även ersättning för gjorda reseutlägg uppgående till mindre än 4 Tkr

(12). Dessutom fakturerar en styrelseledamot utförda tjänster till marknadspris. Fakturerat belopp 2018 uppgick till 1,3 Mkr. Moderbolaget har direkt och indirekt inflytande över bolagen i koncernen. Transaktioner och mellanhanden med dotterbolag utgörs av koncernbidrag, intäkter för utförda tjänster och vidarefakturerade kostnader.

NOT 28 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

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

Styrelsen och verkställande direktören för Victoria Park AB (publ), organisationsnummer 556695-0738, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 29 mars 2019. Koncernens resultaträkning, totalresultat och rapport över finansiell ställning jämte moderbolagets resultaträkning, totalresultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 april 2019.

ROLF BUCH

Styrelsens ordförande

PETER STRAND

Styrelseledamot

PER EKELUND

VD

ANDERS PETTERSSON

Styrelseledamot

HELENE VON ROEDER

Styrelseledamot

FABIAN HEß

Styrelseledamot

PETER HOHLBEIN

Styrelseledamot

JENS NAGEL

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 mars 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

MATS ÅKERLUNDAuktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor**CARL FOGELBERG**

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Victoria Park AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 51-57 respektive 30-41. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 30-86 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 51-57 respektive 30-41. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga

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

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

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

Väsentlighet

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

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av fastigheter

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

Victoria Park redovisar 18,1 Mdkr relaterat till förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2018 redovisat 0,9 Mdkr i positiva värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består i princip uteslutande av bostadsfastigheter med en koncentration till Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

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

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

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

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

Förvärv och försäljning av fastigheter

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

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

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

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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

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

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

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

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

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

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

Våra insatser har inte föranlett några väsentliga anmärkningar.

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

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

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

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

Våra insatser har inte föranlett några väsentliga anmärkningar.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-29 samt 90-95. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Victoria Park AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Box 4009, 203 11 Malmö, utsågs till Victoria Park AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 24 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 5 maj 2015.

Malmö den 29 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
FINANSIELLA					
Intäkter, Mkr	1 190	1 062	832	622	298
Driftsnetto, Mkr	672	570	419	314	128
Förvaltningsresultat, Mkr	406	328	220	155	36
Periodens resultat, Mkr	1 224	1 901	1 217	1 240	368
Hyresvärde bostäder helår, kr/kvm	1 127	1 064	1 013	971	947
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	97,0	97,4	96,9	96,2
Överskottsgrad, %	56,7	54,4	51,2	51,5	45,0
Marknadsvärde, kr/kvm	15 793	14 319	12 108	10 375	8 662
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 128	1 062	1 016	708	355
FINANSIELLA					
Avkastning på eget kapital, %	18,6	37,7	36,1	64,1	39,0
Soliditet, %	39,3	37,8	33,8	35,1	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,9	2,6	2,4	1,7
Belåningsgrad, %	51,4	52,5	57,3	55,8	54,9
Belåningsgrad fastigheter, %	49,4	49,0	51,6	55,5	65,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	406	342	230	162	52,0
AKTIERELATERADE					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,67	1,37	0,96	0,69	0,18
Resultat per aktie, kr	4,95	7,83	5,20	5,29	1,50
Substansvärde per aktie, kr	34,66	29,65	20,08	13,41	6,46
Eget kapital per aktie, kr	28,96	24,36	16,91	11,45	5,87
Kassaflöde per aktie, kr	1,67	1,43	1,00	0,73	0,26
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	9 071	7 460	5 668	3 625	1 543
Utdelning per stamaktie, kr	- ¹	0,40	0,30	0,20	-
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00 ¹	20,00	20,00	20,00	20,00
Antal aktier vid periodens slut, milj	243,9	243,9	241,1	223,6	205,4
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, milj	246,3	243,9	243,9	226,6	213,0
Antal preferensaktier vid periodens slut, milj	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, milj	243,0	240,2	230,1	222,5	197,1

1. Baserat på föreslagen utdelning.

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE

Andel renoverade lägenheter

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

Direktavkastning, %

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde, Mkr

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

Marknadsvärde per kvm

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

Omflyttningshastighet, %

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

Överskottsgrad, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt avseende förvaltningsverksamhet.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

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

Förvaltningsresultat per aktie, kr

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

Genomsnittligt antal aktier, st

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

Kassaflöde per aktie, kr

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

Resultat per aktie, kr

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

Substansvärde (EPRA NAV), kr

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

VICTORIA PARK AB - FASTIGHETSFÖRTECKNING

per den 31 december 2018

				Uthyrbar yta, kvm							
Kommun	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse- form ¹	Antal lägenheter	Kontor	Handel	Lager	Övrigt	Samhällsrel. verksam. ²	Bostad	Totalt	Totalt Tax. värde Mkr
Eskilstuna	Diamanten 1-2, Diademet 1-2	Ä	230	63			214		16 315	16 591	73
Eskilstuna	Diligensen 1	Ä	22					771	2 084	2 855	12
Eskilstuna	Diplomaten 1-2	Ä	161				88		12 032	12 120	59
Eskilstuna	Diplomaten 4	Ä						855		855	
Eskilstuna	Dirigenten 2-4	Ä	189				79	538	13 051	13 668	58
Eskilstuna	Dirigenten 5	Ä		105	1 061	28	180	798		2 171	5
Eskilstuna	Doktorn 1-2, Domaren 1-2	Ä	382	164			260		28 671	29 095	132
Eskilstuna	Domherren 1-3	Ä	202	150			379		16 053	16 582	78
Eskilstuna	Dovhjorten 1-2, Duvan 1-2	Ä	294	177			640		23 756	24 573	111
Eskilstuna	Lagmannen 1	Ä	136	71			232		11 116	11 419	56
Eskilstuna	Lagmannen 2	Ä	124	62			249		10 092	10 403	55
Eskilstuna	Lagmannen 3	Ä	121	539	81		301	228	10 872	12 019	61
Eskilstuna	Lagmannen 4	Ä	139				273		11 259	11 531	55
Eskilstuna	Liljan 1, 2, 3, 7, 8, 11, 17	Ä/T	61				10		5 442	5 452	44
Eskilstuna	Lobelian 1-2, 10-14, 17-21, 24-25, 28	Ä/T	71	730			10		6 502	7 242	57
Eskilstuna	Lupinen 1, 4, 14-15, 21, 25-26, 28-29, 31-34	Ä/T	73					650	6 995	7 645	62
Eskilstuna	Nystfoten 8	Ä	105	230	304		47		5 478	6 059	61
Eskilstuna	Taket 1	T	67	26			2		3 506	3 533	25
Eskilstuna	Tallkotten 1	Ä	8						411	411	3
Eskilstuna	Tapeten 1	Ä	44				8		2 945	2 952	19
Eskilstuna	Timglasen 1	T	56	124	72				3 244	3 440	21
Eskilstuna	Timglasen 2	T	24						1 584	1 584	10
Eskilstuna	Timotejen 6	Ä	24	180			5		2 125	2 310	13
Eskilstuna	Timotejen 7	Ä	30						1 773	1 773	12
Eskilstuna	Toffelblomman 18	Ä	11	23					758	781	6
Eskilstuna	Torsvigen 1	Ä	95	69			26		7 184	7 279	48
Eskilstuna	Trekanten 1	Ä	41	70			19		2 941	3 030	19
Eskilstuna	Trekanten 2	Ä	22				8		1 469	1 477	9
Eskilstuna	Trevnaden 1	Ä	44				18		2 939	2 957	18
Eskilstuna	Trevnaden 2	Ä	41	13			8		2 940	2 960	18
Eskilstuna	Trevnaden 3	Ä	41				15		2 940	2 954	18
Eskilstuna	Tromben 1	T	51						2 767	2 767	20
Eskilstuna	Tromben 2	T	74	72					4 156	4 228	30
Eskilstuna	Trädgårdsmästaren 6	Ä	8				3		416	419	4
Eskilstuna	Tumstocken 1	Ä	28						1 778	1 778	11
Eskilstuna	Tätörten 2	Ä	11	23					758	781	7
Eskilstuna	Tätörten 7	Ä	35	365			13		2 958	3 335	21
Linköping	Gulspårven 2	Ä	540	480			4 544		42 705	47 729	369
Linköping	Ostbrickan 2	Ä	888	277	166		1 319	195	72 610	74 567	647
Nyköping	Gruvan 16	Ä	377	747			156	87	30 815	31 805	177
Nyköping	Jupiter 5	Ä	82	28					4 699	4 727	28
Nyköping	Jupiter 7 & Venus 1	Ä	36	224	1 646		548		2 346	4 764	25
Nyköping	Svetsaren 5 & Åkaren 2	Ä	116	48		7			7 629	7 683	43
Stockholm	Kullinge 1	T	151	304	64	149	52	103	13 108	13 779	109
Stockholm	Risinge 1	T	154	70	163	53	95	182	13 440	14 003	125
Stockholm	Vättinge 1	T	81	292	104	47	22		6 778	7 243	45
Stockholm	Vättinge 2	T	71					108	5 256	5 364	44
Stockholm	Vättinge 3	T	79	667	1 383	311	41	320	6 727	9 449	70
Örebro	Björklövet 1	Ä	191						15 088	15 088	67
Örebro	Tallrisen 1	Ä	223				192	56	17 933	18 181	82
Örebro	Varberga 12	Ä	205	612		758			13 030	14 400	65
Totalt Region Stockholm			6 259	7 000	5 043	1 353	10 051	4 890	481 467	509 803	3 207

1. Upplåtelseform: Ä=Äganderätt, T=Tomträtt

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

Kommun	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse- form ¹	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm					Totalt Tax. värde Mkr
				Kontor	Handel	Lager	Övrigt	Samhällsrel. verksam. ²	
Borås	Broskskivlingen 7-9	Ä/T	221	142			437		101
Borås	Famnen 1-4	Ä	350	1 274			723		167
Borås	Reven 1-6	Ä	351	82			562		154
Göteborg	Bergsjön 14:5	T	172	20	100				112
Göteborg	Bergsjön 767:280	Ä							
Göteborg	Gårdsten 58:1	Ä	1 120	140	245	503			458
Göteborg	Gårdsten 62:17	Ä	157	1 782	2 034	1 234	443	26 176	90
Totalt Region Göteborg			2 371	3 440	2 379	1 737	2 165	26 176	1 083
Karlskrona	Annebo 7-8	Ä	254	1 269			52		125
Karlskrona	Binga 9:228	Ä	34	730			16		20
Karlskrona	Fältet 4	Ä	283	1 034			454		127
Karlskrona	Hammarby 1:114	Ä	91	260			17		5
Karlskrona	Hammarby 1:91	Ä	17	158					9
Karlskrona	Hammarby 5:308	Ä	24						27
Karlskrona	Hammarby 5:310	Ä	96	156			34		30
Karlskrona	Hogland 23	Ä	10	1 365					20
Karlskrona	MO 1:190	Ä	75	91			33		25
Karlskrona	MO 1:210	Ä	20	1 989					12
Karlskrona	MO 1:83	Ä	10						3
Karlskrona	MO 3:58	Ä	16						6
Karlskrona	Riksbanken 17	Ä	26				25		20
Karlskrona	Smörblomman 11	Ä	346	671			270		131
Karlskrona	Sparre 5	Ä		2 111			15		15
Karlskrona	Torpedbåten 13	Ä	29	20			69		15
Karlskrona	Viborg 34	Ä		6 280					46
Karlskrona	Östra Rödeby 2:327	Ä	16						8
Kristianstad	Atleten 6	Ä	38		104				22
Kristianstad	Atleten 7	Ä	53						23
Kristianstad	Brottaren 1	Ä	36						19
Kristianstad	Draken 2	Ä	28	87					14
Kristianstad	Göken 4	Ä	28						26
Kristianstad	Harven 1	Ä	15	36					13
Kristianstad	Harven 2	Ä	30						22
Kristianstad	Katten 8	Ä	18						15
Kristianstad	Kommendanten 7	Ä	12						12
Kristianstad	Kungsbacken 1	Ä	104			50			53
Kristianstad	Löparen 2	Ä	25						18
Kristianstad	Mullvaden 3 & 4	Ä	48						21
Kristianstad	Musketören 1	Ä	46	122	46	30	12		28
Kristianstad	Näktergalen 1,2,3	Ä	18						13
Kristianstad	Oxen 2	Ä	63					292	55
Kristianstad	Rasmus Clausen 3	Ä	8		80				8
Kristianstad	Storken 5	Ä	13		41				10
Malmö	Almen 17	Ä	77	278					66
Malmö	Cedern 18	Ä	37	168					32
Malmö	Docenten 2-3	T	126	382			43		67
Malmö	Jämtland 20	Ä	461	4 545			75		235
Malmö	Kantaten 4	Ä	131	298			20		70
Malmö	Kantaten 5	Ä	154					1 561	95
Malmö	Kronodirektören 2	Ä	162		90	22	241	453	104
Malmö	Kronodirektören 4	Ä	164	284	153		20		102
Malmö	Kronodirektören 5	Ä	137	441	174	86	15	453	86
Malmö	Kronodirektören 6	Ä	54	155			5		35
Malmö	Kronodirektören 7	Ä	53	152			24		35

1. Upplåtelseform: Ä=Äganderätt, T=Tomträtt

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

Kommun	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse- form ¹	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm						Totalt Tax. värde Mkr	
				Kontor	Handel	Lager	Övrigt	Samhällsrel. verksam. ²	Bostad		Totalt
Malmö	Kronodirektören 8	Ä	115						9 020	9 020	67
Malmö	Kronodirektören 9	Ä	93	111			22	293	7 626	8 052	59
Malmö	Malmen 14	Ä	117	872		42		351	8 493	9 758	118
Malmö	Tullmästaren 2	Ä	96	74					7 919	7 993	59
Markaryd	Aspen 1-2	Ä	66				54		4 570	4 624	18
Markaryd	Banmästaren 13	Ä	4					83	184	267	
Markaryd	Bävern 1-2,7	Ä	50	73			12		3 062	3 147	12
Markaryd	Eldaren 2	Ä									1
Markaryd	Gränsfejden 1, Budkaveln 1, Stämpeln 1	Ä	23						1 899	1 899	5
Markaryd	Hästen 13, Renen 13	Ä	86		420		99		5 309	5 828	22
Markaryd	Industrien 9	Ä	19		305				1 216	1 521	5
Markaryd	Konditorn 3	Ä		408			10			418	
Markaryd	Landsfiskalen 2	Ä	48	83					3 293	3 376	9
Markaryd	Linnéan 14	Ä	48	100		212	173		2 820	3 305	12
Markaryd	Ljungen 2,3	Ä	29						1 439	1 439	6
Markaryd	Läraren 1	Ä	72				24		4 646	4 670	14
Markaryd	Markaryd 7:10	Ä									0
Markaryd	Markaryd 7:11	Ä	20						1 820	1 820	3
Markaryd	Mellangård 17	Ä	20					551	1 067	1 618	7
Markaryd	Packaren 1	Ä	35	28					2 392	2 420	4
Markaryd	Riksdagsmannen 7	Ä	20				169		1 480	1 649	4
Markaryd	Rundeln 2, 4-6	Ä	101	1 173		86	398	133	6 939	8 729	26
Markaryd	Skräddaren 1	Ä	24	207	412	290	83		1 520	2 512	5
Markaryd	Släggan 14	Ä									0
Markaryd	Släggan 18	Ä									0
Markaryd	Svetsaren 9	Ä									0
Markaryd	Sälgen 8	Ä	56						4 088	4 088	16
Markaryd	Toffelmakaren 2	Ä	8						506	506	1
Markaryd	Toffelmakaren 6	Ä	11				177		781	958	2
Markaryd	Toffelmakaren 7	Ä									
Markaryd	Toffelmakaren 8, Urma- karen 5	Ä	30						1 630	1 630	5
Markaryd	Triangeln 12	Ä						685		685	
Markaryd	Urmakaren 3	Ä									0
Markaryd	Vävskedsmakaren 2	Ä									2
Markaryd	Vävskedsmakaren 5	Ä									2
Markaryd	Vävskedsmakaren 6	Ä									1
Markaryd	Åkern 10	Ä									0
Trelleborg	Haren 10	Ä	11	344					935	1 279	9
Trelleborg	Myran 30	Ä	63	200	200				4 916	5 316	45
Trelleborg	Valfiskén Större 28	Ä	23	60	407				1 442	1 909	17
Växjö	Magistern 7	Ä	252	941			1 269		17 544	19 754	151
Växjö	Skatan 9	Ä	632	7 118			2 058		44 204	53 379	349
Totalt Region Malmö			5 658	34 871	2 432	818	5 986	4 855	380 001	428 962	3 003
Totalt Fastigheter Victoria Park AB			14 288	45 311	9 854	3 908	18 201	35 921	1 015 134	1 128 330	7 293

1. Upplåtelseform: Ä=Äganderätt, T=Tomträtt

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

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-mars 2019	23 april 2019
Årsstämma 2019	23 april 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019	23 oktober 2019

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på www.victoriapark.se

ÅRSSTÄMMA 2019

Aktieägare i Victoria Park AB hälsas varmt välkomna till årsstämma tisdag den **23 april 2019 klockan 17.00** på Malmö Börshus, Skeppsbron 2 i Malmö.

ANMÄLAN

Rätt att delta i årsstämman har den, som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 15 april 2019, dels senast den 15 april 2019 till bolaget anmäler sin avsikt att delta i årsstämman.

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

Aktieägare, som har sina aktier förvaltarregistrerade, måste tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken för att få delta i stämman. Sådan registrering måste vara verkställd senast den 15 april 2019. Detta innebär att aktieägare i god tid före denna dag måste meddela sin önskan härom till förvaltaren. Kallelse med bland annat upplysning om anmälan finns på www.victoriapark.se.

VICTORIA PARK AB (PUBL)

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

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgår till 1 128 000 kvadratmeter, fördelat på 14 300 lägenheter, med ett marknadsvärde om 18,1 miljarder kronor. Aktierna i Victoria Park är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

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

info@victoriapark.se
www.victoriapark.se



VICTORIA PARK®