

VICTORIA PARK AB

DELÅRSRAPPORT 2018

JANUARI – JUNI

- Intäkterna ökade med 12 procent till 579 Mkr (518).
- Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent till 172 Mkr (159).
- Resultatet efter skatt uppgick till 720 Mkr (1 160), motsvarande 2,92 kr per aktie (4,76).
- Substansvärdet ökade med 25 procent till 32,12 kr per aktie (25,76).
- Drygt 600 lägenheter i Malmöregionen tillträdde.
- Detaljplan om 570 lägenheter i Linköping har vunnit laga kraft.
- Avtal om byggnation av 30 nya lägenheter i Växjö tecknades.



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

Victoria Parks fastighetsbestånd hade den 30 juni 2018 ett marknadsvärde om 17,1 Mdkr (13,8).



VICTORIA PARK®



Kvartalet april-juni i korthet

- Intäkterna ökade med 13 procent till 295 Mkr (261).
- Resultatet efter skatt uppgick till 445 Mkr (745), motsvarande 1,81 kr per aktie (3,06).
- Substansvärdet ökade med 25 procent till 32,12 kr per aktie (25,76).
- Belåningsgraden uppgick till 52,3 procent (51,9).
- 327 lägenheter i Malmöregionen tillträdde.
- Detaljplan för 570 nya lägenheter i Linköping har vunnit laga kraft.
- Avtal om bolagets första förtätningsprojekt av 30 nya lägenheter i Växjö tecknades.
- Per Ekelund tillträdde som VD, Tommy Åstrand som vice VD och Ola Svensson som ny Fastighetschef.
- Vonovia och Starwood nya storägare efter respektives kontanterbudande. Per den 29 juni ägde Vonovia cirka 59 procent (inklusive köpoptioner) och Starwood cirka 32 procent av totala antalet röster i Victoria Park.

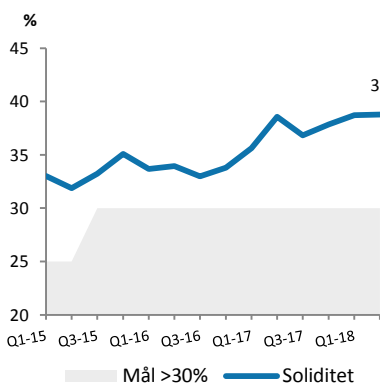
Efter kvartalet

- Bygglov har beviljats för att bygga om outnyttjade ytor till 28 hyreslägenheter i Växjö.
- Avtal har tecknats om utökad kreditram hos två av befintliga långgivare. Fullt utnyttjande av de nya avtalen skulle innebära att 1 387 miljoner kronor frigörs under året samtidigt som den genomsnittliga räntan sänks med cirka 10 punkter.
- Vonovia har i egenskap av huvudägare kallat till extra bolagsstämma den 24 juli 2018. Kallelsen finns på www.victoriapark.se.

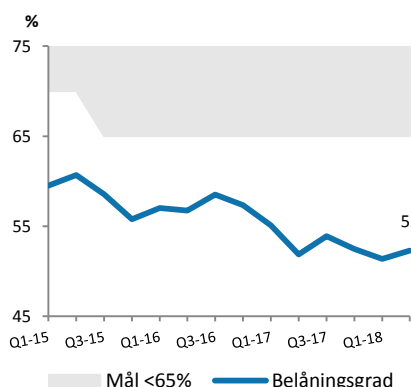
	2018 3 mån apr-jun	2017 3 mån apr-jun	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2018-06-30 Rullande 12 mån jul-jun	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Intäkter, Mkr	295	261	579	518	1 123	1 062	832	622
Driftsnetto, Mkr	165	150	313	278	605	570	419	314
Förvaltningsresultat, Mkr	83	90	172	159	340	328	220	155
Periodens resultat, Mkr	445	745	720	1 160	1 461	1 901	1 217	1 240
Resultat per aktie, kr	1,81	3,06	2,92	4,76	5,96	7,83	5,20	5,29
Substansvärde per aktie, kr	32,12	25,76	32,12	25,76	32,12	29,65	20,08	13,41
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	80	90	178	162	358	342	230	162
Soliditet, %	38,8	38,6	38,8	38,6	38,8	37,8	33,8	35,1
Belåningsgrad, %	52,3	51,9	52,3	51,9	52,3	52,5	57,3	55,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,9	2,7	2,9	2,9	2,6	2,4

Finansiella mål och måluppfyllnad

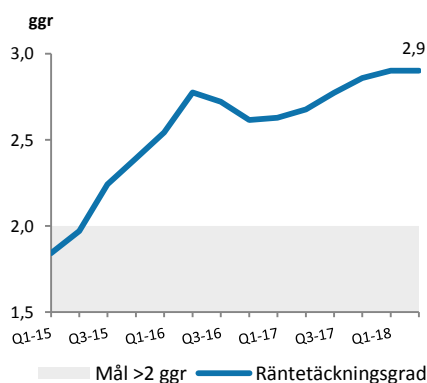
Soliditet



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



VD Per Ekelund har ordet:

Fortsatt hög investeringstakt och attraktivare områden

- » Vonovia och Starwood fullföljer kontanterbudanden.
- » Tillträde av 327 lägenheter i Malmöregionen.
- » Detaljplan i Linköping om 570 lägenheter.
- » Substansvärdet ökade med 25 procent till 32,12 kronor.

Business as usual

Det är med stort engagemang och stolthet jag har tagit mig an uppgiften som ny VD sedan årsstämman. Efter fem år i bolagets ledningsgrupp och i en roll som vice VD har jag varit delaktig och väl insatt i såväl det strategiska som operativa arbetet. Det innebär att vi, utan tempoförlust, kan fortsätta vårt arbete med ambitionen att göra våra bostadsområden mer attraktiva.

För det första innebär det värdeskapande förädling med en social dimension. Den sociala förvaltningen är viktig då det bygger goda relationer med hyresgäster och andra som verkar i våra bostadsområden. Samtidigt bidrar arbetet till att utanförskapet minskar och samhällets kostnader sänks. För det andra handlar det om vårt sätt att renovera våra fastigheter och förtäta områden med nya bostäder. Något som också har en social hållbarhetsdimension. Renoverade och nybyggda lägenheter attraherar hyresgäster med stabil ekonomi som tillför socialt kapital i området.

Vonovia ny huvudägare

Under juni meddelade Vonovia att de fullföljer sitt kontanterbudande till aktieägarna i Victoria Park, ett erbjudande som Victoria Parks budutskott bedömde återspegla bolagets värde. Per den 3 juli ägde Vonovia motsvarande cirka 66 procent av totalt antal aktier och 61 procent av totalt antal röster i Victoria Park efter full utspädning. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla Victoria Park tillsammans med en stark huvudägare, och tillika en industriell aktör med gedigen kompetens och erfarenhet inom vårt område, som möjliggör en rad synergier.

Fortsatt hög renoveringstakt...

Även under det andra kvartalet har vi haft en hög renoveringstakt med 287 renoverade och färdigställda lägenheter under kvartalet, och 580 hittills i år. Efter de förvärv vi nyligen gjort har vi en fortsatt betydande förädlingspotential i hela beståndet, då andelen renoverade lägenheter endast uppgår till 32 procent. Vår renoveringstakt stärker kontinuerligt driftsnettot och bidrar till fortsatt substansvärdetillväxt.

...driver värdeutvecklingen

Vi har per halvårsskiftet genomfört en extern värdering av hela beståndet där avkastningskravet har satts till 4,21 procent, jämfört med 4,25 procent vid årsskiftet. Värdeökningen uppgick till 274 Mkr under kvartalet. Per den sista juni uppgick därmed värdet på vårt totala bestånd till 17,1 Mdkr. Substansvärdet har under de senaste 12 månaderna ökat med 25 procent till 32,12 kronor.

Sänkta kostnader och skalfördelar

Den 15 maj tillträdde vi två fastighetsbestånd om totalt 327 lägenheter i Malmöregionen, med en total uthyrbar yta om drygt 26 000 kvadratmeter. Då vi redan har ett betydande bestånd i Malmö med omnejd kan de nya bestånden hanteras av befintlig organisation, vilket möjliggör synergier i förvaltningen. På samma tema har vi under kvartalet tecknat ett centralt avtal för inköp av badrumsinredning som förutom att sänka kostnaderna även säkrar kvalitet och trygghet i vår renoveringsprocess. Sedan tidigare har vi liknande avtal för kök och vitvaror. Vidare fortsätter vi att installera individuella vattenmätare i våra lägenheter, där hyresgästerna får betala efter användning, vilket vanligtvis leder till besparingar avseende både ekonomi och miljö.

Förtätning i Linköping och Växjö

Vi har sedan 2016 bedrivit en planprocess med syfte att skapa 570 lägenheter i Ryd, i närheten av Linköpings universitet. Detaljplanen med byggrätter om 50 000 kvm BTA har nu vunnit laga kraft och framtagande av bygglovshandlingar inför bygglovsansökan har inletts. Ambitionen är att starta byggnation kring årsskiftet och att en första etapp av lägenheter kan stå klar under år 2020. Genom att bygga nya bostäder på outnyttjade parkeringsytor kan vi skapa ett ännu attraktivare område med en blandning av upplåtelseformer.

I Växjö har vi tecknat avtal med Peab om nyproduktion av 30 lägenheter i området Dalbo, Växjö. Projektet är en förtätning på befintlig fastighet och kommer bestå av hyresrätter som beräknas vara klara under 2019.

Avtal med HGF i Göteborg

Vi har under kvartalet träffat överenskommelse med hyresgästföreningen i Göteborg avseende nivåer för renoveringshyror samt underhållsavtal gällande ytskiktrenovering för befintliga hyresgäster.

Bevisad affärsmodell

Vårt långsiktiga mål om en fastighetsportfölj om 20 miljarder senast år 2020 ligger fast, och vi arbetar kontinuerligt med att ytterligare förädla vår framgångsrika modell i befintligt bestånd. Med vår starka finansiella ställning fokuserar vi även på att identifiera och genomföra fler förvärv som passar in i vår modell. I detta syfte träffar vi regelbundet representanter för både kommunala och privata aktörer med ambitionen att skapa tryggare och mer attraktiva bostadsområden som leder till ett ökat värde för såväl våra hyresgäster, medarbetare och aktieägare som för samhället i stort.

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

Malmö den 11 juli 2018

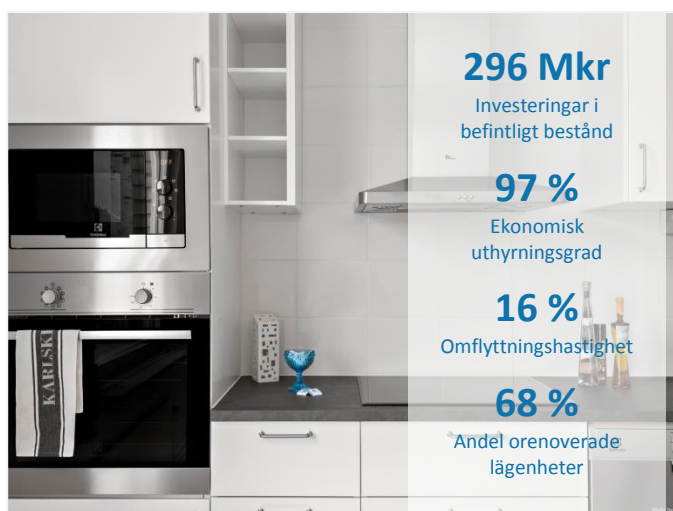
Per Ekelund, Verkställande direktör

Fastighetsbestånd

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per den 30 juni 2018 till 1 110 000 kvm (1 016 000), fördelat på 14 052 lägenheter, med ett marknadsvärde om 17,1 Mdkr (13,8), varav 260 Mkr (232) avser byggrätter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,8 procent (97,6) och återstående vakans utgörs i huvudsak av outhyrda parkeringsplatser och omflyttningsvakans.

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

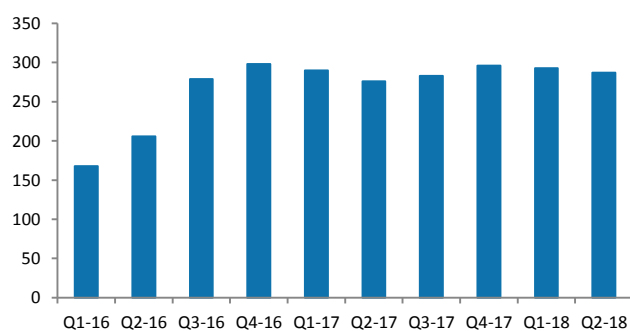


Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 4 495 lägenheter av beståndets 14 052 lägenheter hittills renoverats med påföljande hyresjustering. Under kvartalet har 287 lägenheter renoverats och totalt 580 lägenheter hittills i år. Victoria Park har som mål att standardhöja samtliga lägenheter i beståndet i samband med omflyttningshastighet. Med en genomsnittlig omflyttningshastighet om 16 procent och andelen orenoverade lägenheter på 68 procent kommer investeringstakten vara fortsatt hög framöver. Per bokslutsdatum är ytterligare 404 lägenheter beslutade att renoveras.

Under perioden har dessutom 3 nya lägenheter färdigställts genom ombyggnation av outnyttjade och tidigare sekundära ytor i befintligt bestånd som förråd och tomställda lokaler.

Renoveringstakt i antal lägenheter



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 296 Mkr (261) investerats i befintliga fastigheter. De huvudsakliga investeringarna är hyresdrivande men det genomförs även investeringar med fokus på att sänka energiförbrukningen.

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

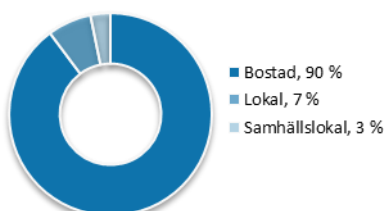
Fastighetsportföljen inklusive byggrätter har under året förändrats enligt tabellen bredvid.

Mkr	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec
Ingående värde fastighetsbestånd	15 440	12 301	12 301
<i>Varav avser tillgångar som innehas för försäljning</i>			
Investeringar i befintliga fastigheter	296	261	612
Förvärv	781		511
Orealiserade värdeförändringar	541	1 249	2 016
Utgående värde fastighetsbestånd	17 058	13 812	15 440

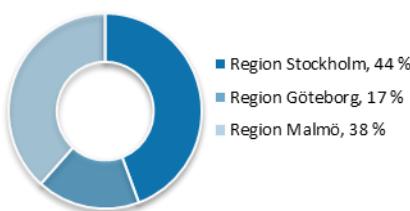
Fastighetsbestånd per den 30 juni 2018

Förvaltningsregioner	Antal		Antal renoverade lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm			Hyresvärde		Hyres-intäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Omflyttningshastighet, %
	Fast.	Lgh.		Totalt	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Region Stockholm	97	6 027	2 148	491	463	28	549	1 116	526	96	17
Region Göteborg	17	2 367	465	189	154	36	213	1 123	210	99	11
Region Malmö	111	5 658	1 882	429	380	49	475	1 108	461	97	18
Totalt	225	14 052	4 495	1 110	996	113	1 237	1 114	1 198	97	16

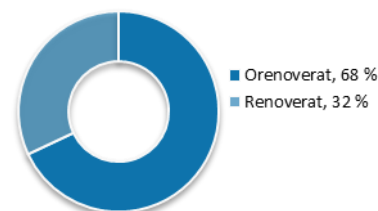
Uthyrbar yta, %



Hyresvärde per per region, %



Andel orenoverade lgh, %



Förtättningsprojekt

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

Förtättningsprocessen sker i olika faser och kan löpa under flera år, varför det är viktigt att det sker i nära samarbete med kommuner och andra intressenter. För närvarande bedöms Victoria Parks totala förtättningspotential till 233 250 BTA kvm med ett marknadsvärde om 260 Mkr (232), omfattande 3 000 lägenheter, fördelat på kategorierna byggklar mark, pågående planprocess samt framtagning av ny detaljplan.

Under perioden har detaljplan om 570 lägenheter i Linköping vunnit laga kraft och framtagande av bygglovs handlingar inför bygglovsansökan har inletts. Därutöver har avtal tecknats med Peab om nyproduktion av 30 lägenheter i Växjö. Byggstart beräknas till tredje kvartalet 2018 med preliminär inflyttningstart hösten 2019.



Förteckning över aktuella förtättningsprojekt per den 30 juni 2018

Region	Kommun	Antal lgh	BTA kvm	Kategori
Stockholm	Linköping	570	50 000	Byggklar mark ¹⁾
Stockholm	Stockholm	172	14 500	Byggklar mark
Göteborg	Göteborg	146	11 500	Byggklar mark
Göteborg	Göteborg	70	7 000	Byggklar mark
Göteborg	Borås	30	1 750	Byggklar mark
Malmö	Växjö	30	2 500	Byggklar mark
Totalt Byggklar mark		1 018	87 250	
Stockholm	Eskilstuna	400	30 000	Planprocess pågår
Stockholm	Eskilstuna	150	12 000	Planprocess pågår
Stockholm	Nyköping	30	2 000	Planprocess pågår
Stockholm	Nyköping	30	2 000	Planprocess pågår
Malmö	Karlskrona	200	15 000	Planprocess pågår
Totalt Planprocess pågår		810	61 000	
Stockholm	Eskilstuna	750	55 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Linköping	200	15 000	Ny detaljplan erfordras
Stockholm	Linköping	100	6 500	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Växjö	96	6 500	Ny detaljplan erfordras
Malmö	Kristianstad	30	2 000	Ny detaljplan erfordras
Totalt Ny detaljplan erfordras		1 176	85 000	
Totalt Förtättningsprojekt		3 004	233 250	

1) Förändrad kategori jämfört med föregående kvartal.

Kvartalet 1 april-30 juni 2018

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

Driftsnetto

Kvartalets intäkter ökade till 295 Mkr (261). Ökningen av intäkterna beror främst på tillträde av nya bestånd i Örebro, Göteborg och Malmö, fortsatt hög investeringstakt i standardhöjande åtgärder, bruksvärdering i Eskilstuna samt generella hyreshöjningar. Det nya beståndet i Malmöregionen, som tillträdde den 15 maj, bidrar till kvartalets intäktsökning under sex veckor.

Under kvartalet har totalt 287 lägenheter renoverats i samband med omflyttning och därutöver har tillvalsuppgraderingar genomförts.

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

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till -130 Mkr (-111). De ökade kostnaderna beror till största del på tillträde av nya bestånd delvis kompenserat av lägre kostnader till följd av genomförda energiinvesteringar.

Kvartalets driftsnetto uppgick till 165 Mkr (150).

Resultat

Administrationskostnaderna uppgick till -36 Mkr (-17) och består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Kvartalet har belastats med engångsrelaterade kostnader om -19 Mkr kopplat till de budprocesser från Starwood och Vonovia som pågått under kvartalet.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -46 Mkr (-43). Det högre finansnettot förklaras främst av utökad finansiering kopplat till de fastighetsbestånd som tillträtts sedan andra kvartalet föregående år delvis kompenserat av lägre räntekostnader i samband med refinansiering av befintliga lån.

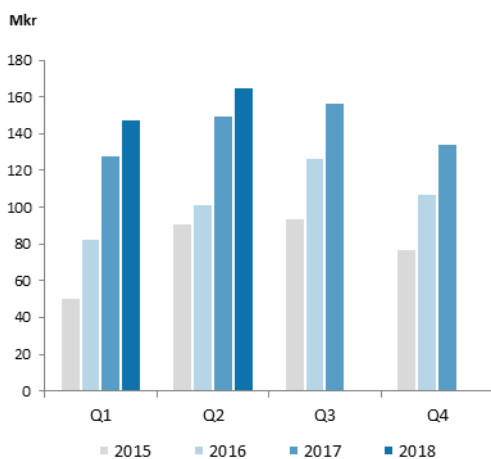
Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 83 Mkr (90). Justerat för ovanstående engångsrelaterade kostnader ökade förvaltningsresultatet till 102 Mkr.

Värdeförändring på fastigheter uppgick till 274 Mkr (794). Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,21 procent, vilket är 2 punkter lägre jämfört med 4,23 procent vid ingången av kvartalet. Merparten av den orealiserade värdeförändringen beror på hyresdrivande åtgärder i form av standardhöjande investeringar.

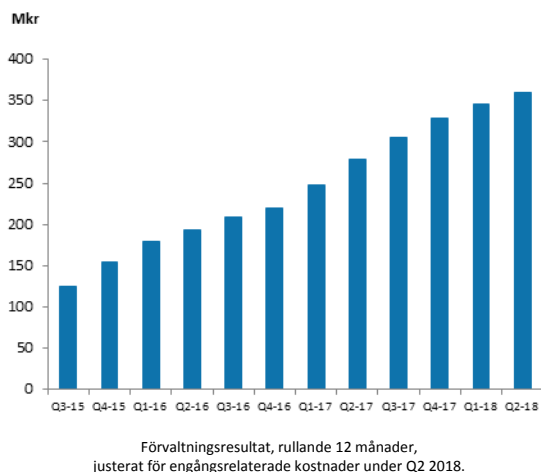
Skatteeffekten för kvartalet uppgick till 97 Mkr (-206) och består av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat samt förändring av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott. Kvartalets skatt har påverkats positivt med dels 88 Mkr kopplat till ej tidigare aktiverat underskott i samband med förvärvet i Karlskrona, dels 85 Mkr på grund av omvärdering av uppskjuten skatt som följd av den nya och lägre skattesatsen som följer av regeringens beslutade skattereform.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 445 Mkr (745), motsvarande 1,81 kr (3,06) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under kvartalet om -5 Mkr (-5).

Driftsnettoutveckling



Utveckling av förvaltningsresultat



Perioden 1 januari-30 juni 2018

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

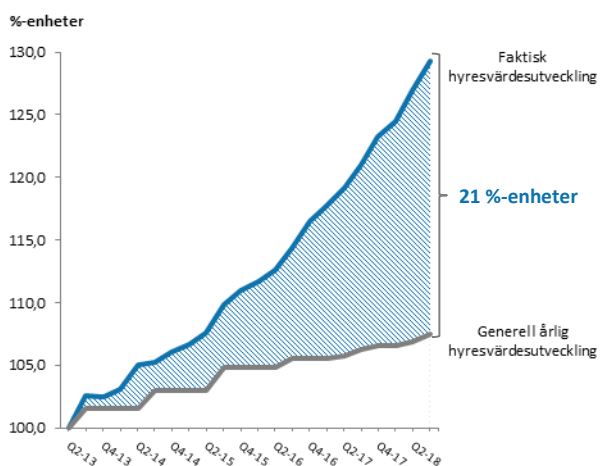
Intäkter

Periodens intäkter ökade till 579 Mkr (518). Ökningen av intäkterna beror främst på tillträde av nya bestånd i Örebro, Göteborg och Malmö, fortsatt hög investeringstakt i standardhöjande åtgärder, bruksvärdering i Eskilstuna samt generella hyreshöjningar. För jämförbart bestånd uppgick ökningen för bostadshyresintäkter till 5,9 procent (6,0).

Under perioden har totalt 580 lägenheter renoverats i samband med omflyttning och därutöver har tillvalsuppgärderingar genomförts.

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

Bostäder hyresvärdesutveckling



Till följd av värdeskapande investeringar samt genomförda bruksvärderingar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 29 procentenheter, jämfört med 8 procentenheter, som motsvarar den generella årliga höjningen.

Driftsnetto

Periodens fastighetskostnader uppgick till -266 Mkr (-240). De ökade kostnaderna beror till största del på tillträde av nya bestånd delvis kompenserat av lägre kostnader till följd av genomförda energiinvesteringar.

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

Periodens driftsnetto uppgick till 313 Mkr (278).

Förvaltningsresultat

Administrationskostnaderna uppgick till -51 Mkr (-33) och består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader samt marknads- och försäljningskostnader. Perioden har belastats med engångsrelaterade kostnader om -19 Mkr kopplat till de budprocesser från Starwood och Vonovia som pågått under andra kvartalet.

Finansnettot för perioden uppgick till -90 Mkr (-86). Det högre finansnettot förklaras främst av utökad finansiering kopplat till nytillträdde fastighetsbestånd delvis kompenserat av lägre räntekostnader i samband med refinansiering av befintliga lån.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 172 Mkr (159). Justerat för ovanstående engångsrelaterade kostnader ökade förvaltningsresultatet till 191 Mkr.

Värdeförändringar fastigheter/derivat

Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Restvärdet har beräknats med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 4,21 procent, vilket är 4 punkter lägre jämfört med 4,25 procent vid ingången av året. Den orealiserade värdeförändringen uppgår till 541 Mkr (1 249), där merparten beror på hyresdrivande åtgärder i form av standardhöjande investeringar.

För att begränsa känsligheten för marknadens räntefluktuationer har koncernen räntesäkrat låneportföljen med olika derivatinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Derivatens redovisas varje period till marknadsvärde med förändringar som redovisas över resultaträkningen. Koncernen har, utöver derivaten, låneavtal som löper med fast ränta.

Marknadsräntorna för säkrade ränteperioder har under perioden sjunkit. Detta har påverkat marknadsvärdet av derivatportföljen med en orealiserad resultat effekt om -16 Mkr (9). Förändringen av marknadsvärdet är inte kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallotid är värdet noll.

Skatt

Skatteeffekten för perioden uppgick till 19 Mkr (-319) och består av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat samt förändring av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott.

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

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

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 720 Mkr (1 160), motsvarande 2,92 kr (4,76) per stamaktie, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -10 Mkr (-10).

Kommentar till segmentsinformation

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

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

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

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde om 178 Mkr (162). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 126 Mkr (138).

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -866 Mkr (-211) och består främst av förvärv samt investeringar i standardhöjande åtgärder samt förvärv.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgår till 251 Mkr (-174), hänförligt till upptagning samt amortering av lån samt beslutad utdelning till stam- och preferensaktieägare om -107 Mkr (-82).

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 276 Mkr (154).

Moderbolaget

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

styrning och resultatuppföljning samt projektering. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 9 Mkr (11) och består främst av fakturerad managementavgift.

Periodens resultat efter skatt uppgick till -46 Mkr (-38).



Bergsjön, Göteborg



Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

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

Fastigheter

Fastighetsvärderingar görs kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bolaget har som policy att hela beståndet värderas externt minst en gång per år.

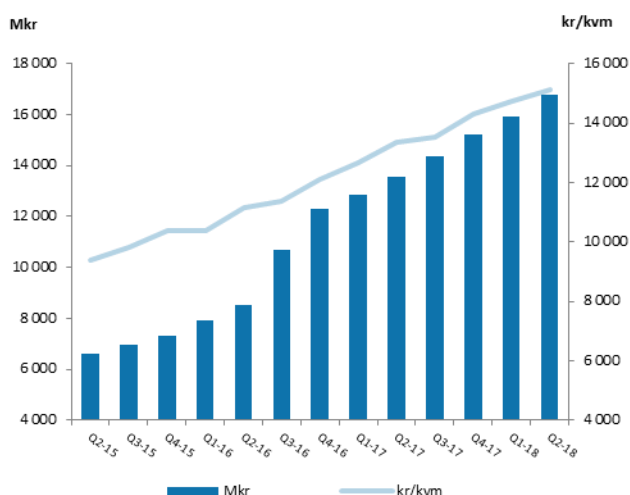
Per bokslutsdatum har samtliga fastigheter externvärderats av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar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

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

Victoria Parks fastighetsbestånd exklusive byggrätter uppgick per den 30 juni till 1 110 000 kvm (1 016 000) med ett hyresvärde om 1 237 Mkr (1 066) och ett marknadsvärde om 16 797 Mkr (13 580), motsvarande 15 137 kr/kvm (13 361).

Victoria Parks byggrätter, enligt sammanställning på sida 5, har åsatts ett värde om 260 Mkr (232). Victoria Park utvärderar löpande hur planprocesserna fortskrider.

Marknadsvärdesutveckling



Finansiella anläggningstillgångar

Den 1 oktober 2017 tillträdde 1 660 lägenheter i Malmö genom förvärv av ett intressebolag, som ägs till 25 procent. I värdet ingår, förutom anskaffningsvärdet, även en ackumulerad positiv resultatandel om 22 Mkr (0).

Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 276 Mkr (154). Investeringar under perioden har uppgått till 296 Mkr (261) och avser främst värdehöjande investeringar i befintligt bestånd. Under perioden har även förvärv av två nya bestånd i Malmö delvis finansierats genom egen kassa. Dessutom har stamaktieutdelning reducerat kassan med cirka 97 Mkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick till 6 782 Mkr (5 401) med en soliditet på 38,8 procent (38,6). Under perioden har eget kapital påverkats positivt med årets resultat om 720 Mkr (1 160). Utdelning avseende stam- och preferensaktier har under perioden påverkat eget kapital med -117 Mkr (-93).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 1 261 Mkr (1 077) består av uppskjuten skatteskuld 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 9 149 Mkr (7 266), vilket motsvarar en belåningsgrad om 52,3 procent (51,9) att jämföra med det långsiktiga målet om högst 65 procent. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningstiden till 4,2 år (4,3) och den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive ränteswappar, räntetak och räntegolv till 1,9 procent (2,2). Räntebindningstid, inklusive ränteswappar och räntetak, uppgick till 1,8 år (2,1).

Andel lån som är räntesäkrade via derivat eller fast ränta uppgick till 50,5 procent (51,2).

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning		Ränteswappar ¹⁾	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Ränta, %
2018	399	4,4	4 529	49,5		
2019	1 668	18,2	420	4,6		
2020	2 052	22,4	1 277	14,0	750	-0,1
2021	2 582	28,2	1 030	11,3	180	0,9
2022	964	10,5	675	7,4	350	1,0
> 2023	1 485	16,2	1 219	13,3	1 219	0,8
Summa	9 149	100,0	9 149	100,0	2 499	0,6

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Nedan presenteras Victoria Parks intjäningsförmåga på årsbasis. Tabellen beskriver en proforma 12 månader och beaktar bolagets fastighetsbestånd per bokslutsdatum, exklusive intressebolag. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring.

Victoria Parks resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella

intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration rensade för engångsrelaterade kostnader i samband med budprocesser under andra kvartalet 2018.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå senaste kvartalet inklusive effekt av befintliga derivatinstrument. Skatten är beräknad efter vid var tid gällande skattesats och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande rensat för engångsrelaterade effekter av tidigare ej utnyttjat underskott och förändrad framtida skattesats.

Mkr	Jmf bestånd					
	2018 30 jun	2018 30 jun ¹⁾	2018 31 mar	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Intäkter	1 197	1 169	1 160	1 115	1 009	675
Fastighetskostnader	-534	-522	-522	-513	-494	-344
Driftsnetto	663	647	638	603	515	331
Administrationskostnader	-61	-61	-61	-61	-51	-45
Rörelseresultat	602	586	577	542	464	286
Räntekostnader	-174	-172	-170	-170	-164	-100
Förvaltningsresultat	429	415	407	372	300	186
Skattekostnad	-94	-91	-90	-82	-66	-41
Periodens resultat	334	323	318	290	234	145
Resultat efter skatt hänförligt till:						
Stamaktieägare	313	302	297	269	213	124
Preferensaktieägare	21	21	21	21	21	21
Resultat före skatt per aktie, kr	1,69	1,63	1,60	1,46	1,22	0,75

1) Avser intjäningsförmågan med samma fastighetsbestånd som per den 31 mars 2018, med syfte att belysa utvecklingen för identiskt bestånd.

Fastighetstransaktioner

Förteckning över tillträdna fastigheter januari-juni 2018

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2018 3 mån apr-jun	2017 3 mån apr-jun	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	Rullande 12 mån jul-jun	2017 12 mån jan-dec
Intäkter	295	261	579	518	1 123	1 062
Fastighetskostnader	-130	-111	-266	-240	-518	-492
Driftsnetto¹⁾	165	150	313	278	605	570
Administrationskostnader	-36	-17	-51	-33	-84	-66
Resultat före finansnetto	129	133	262	245	521	504
Finansnetto	-46	-43	-90	-86	-181	-176
Förvaltningsresultat	83	90	172	159	340	328
Värdoförändringar fastigheter	274	794	541	1 249	1 308	2 016
Värdoförändringar derivat	-11	6	-16	9	-24	1
Andel av resultat efter skatt från intresseföretag	2		4		21	17
Resultat före skatt	348	890	701	1 418	1 645	2 362
Skattekostnad	97	-206	19	-319	-184	-522
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	445	684	720	1 099	1 461	1 840
Resultat från avvecklad verksamhet		61		61		61
Periodens resultat	445	745	720	1 160	1 461	1 901
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	445	745	720	1 160	1 461	1 901
Resultat per aktie, kr	1,81	3,06	2,92	4,76	6,00	7,83

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

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

Resultaträkning per segment

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun
	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun				
Intäkter	132	116	52	45	111	98		3	295	261
Kostnader	-63	-51	-21	-20	-46	-38		-3	-130	-111
Driftsnetto	69	64	32	26	65	60	0	0	165	150

Mkr	Förvaltningsverksamhet						Livsstilsboende		TOTALT	
	Region Stockholm		Region Göteborg		Region Malmö		2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun
	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun				
Intäkter	260	230	103	89	214	194		1	579	518
Kostnader	-123	-106	-44	-42	-97	-86		-2	-266	-240
Driftsnetto	137	124	59	47	117	108	0	-1	313	278

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2	4	3
Finansiella anläggningstillgångar	94		90
Förvaltningsfastigheter	17 058	13 812	15 440
Summa anläggningstillgångar	17 154	13 816	15 533
Omsättningstillgångar			
Fordringar	63	34	35
Likvida medel	276	154	765
Summa omsättningstillgångar	339	188	799
SUMMA TILLGÅNGAR	17 492	14 004	16 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital			
Uppskjuten skatteskuld	1 261	1 077	1 281
Långfristiga räntebärande skulder	8 130	6 993	7 867
Derivat	38	25	24
Summa långfristiga skulder	9 430	8 095	9 172
Kortfristiga räntebärande skulder	1 019	273	706
Övriga skulder	262	236	275
Summa kortfristiga skulder	1 281	508	981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 492	14 004	16 333

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec
Ingående eget kapital	6 180	4 331	4 331
Periodens totalresultat	720	1 160	1 901
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner		2	2
Nyemission i samband med förfall av optionsprogram			38
Utdelning stamaktier	-97	-72	-72
Utdelning preferensaktier	-21	-21	-21
Utgående eget kapital	6 782	5 401	6 180

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Mkr	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftsnetto	313	278	571
Administrationskostnader	-51	-33	-68
Betalda räntor	-86	-83	-166
Betald skatt			1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2		4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	178	162	342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-32	-3	0
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-21	-20	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126	138	369
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-582	-2	-287
Investeringar i befintliga fastigheter och mark	-296	-261	-612
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning		-37	-38
Försäljning av avvecklad verksamhet		88	88
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-1
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar			-73
Förvärvad kassa	12		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-866	-211	-922
Finansieringsverksamheten			
Nyemission i samband med förfall av optionsprogram			38
Emissionskostnader		-4	-4
Ersättning i samband med utfärdat optionsprogram		2	2
Upptagna lån	601		1 582
Amortering av lån	-241	-89	-608
Utbetald utdelning	-107	-82	-93
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	251	-174	917
Periodens kassaflöde	-489	-247	364
Likvida medel vid periodens början	765	401	401
Likvida medel vid periodens slut	276	154	765

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2018 3 mån apr-jun	2017 3 mån apr-jun	2018 6 mån jan-jun	2017 6 mån jan-jun	2017 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	2	6	9	11	22
Kostnader	-1	-2	-5	-2	-5
Bruttoresultat	1	4	5	8	17
Administrationskostnader	-33	-13	-44	-24	-47
Rörelseresultat	-32	-8	-40	-15	-31
Finansnetto	-19	-8	-24	-18	-43
Resultat före skatt	-51	-16	-63	-33	-74
Lämnade koncernbidrag					-371
Skatt	14	-5	17	-5	95
Periodens resultat efter skatt	-36	-21	-46	-38	-349

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	315	315	315
Långfristiga fordringar	2 860	2 322	2 502
Uppskjuten skattefordran	143	25	126
Summa anläggningstillgångar	3 318	2 663	2 943
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	620	22	282
Likvida medel	229	142	749
Summa omsättningstillgångar	849	164	1 031
SUMMA TILLGÅNGAR	4 167	2 827	3 974
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	688	1 126	852
Derivat	26	11	12
Långfristiga räntebärande skulder	2 600	1 655	2 268
Summa långfristiga skulder	2 626	1 666	2 281
Kortfristiga räntebärande skulder	400		400
Övriga kortfristiga skulder	453	36	441
Summa kortfristiga skulder	853	36	841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 167	2 827	3 974

Aktien och ägarna

Victoria Park har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets totala börsvärde per den 30 juni 2018 uppgick till 9 553 Mkr (7 070). Bolaget hade vid periodens slut 6 408 aktieägare (10 743). Under perioden omsattes totalt 72 miljoner aktier (30) till ett värde av 2 639 Mkr (815).

Aktiekapital

Per den 30 juni 2018 uppgick aktiekapitalet till 26,8 Mkr fördelat på 243 906 359 aktier, varav 77 814 815 stamaktier av serie A, 165 059 497 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Totalt antal röster uppgick till 94 423 969,40.

Victoria Park har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

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

Teckningsoptioner

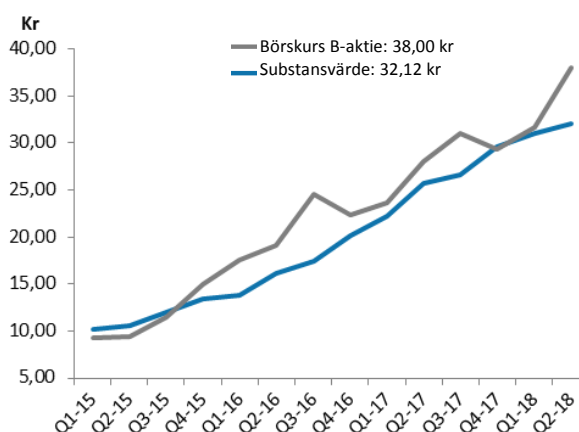
Victoria Park har ett program för teckningsoptioner, som beslutades av årsstämman 2017. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Varje option ger rätt att våren 2020 kontant teckna en stamaktie av serie B, till en teckningskurs om 33,80 kronor.

Om samtliga teckningsoptioner nyttjas skulle det innebära att antalet aktier ökar med 2 361 000 av serie B.

Victoria Park-aktien

	Betalkurs, kr		Antal aktieägare	
	2018 30 juni	2017 30 juni	2018 30 juni	2017 30 juni
A-aktier	38,00	27,80	1 837	3 166
B-aktier	38,00	28,10	4 468	6 829
Preferensaktier	314,00	307,00	812	1 909

Substansvärde per aktie, kr



Ägarförteckning per den 29 juni 2018

Uppgifterna avser eget och/eller närståendes innehav, kända förändringar.¹⁾

Namn	Antal aktier				Andel av, %	
	A-aktier	B-aktier	Pref-aktier	Totalt	Kapital	Röster
DEUTSCHE ANNINGTON ACQUISITION (VONOVIA)	34 201 480	98 226 656	663 172	133 091 308	54,6	46,7
HOMESTAR INVESTCO AB (STARWOOD)	27 074 397	32 486 304		59 560 701	24,4	32,1
DANIR AB	8 435 198	10 764 946		19 200 144	7,9	10,1
LÄNSFÖRSÄKRINGAR FASTIGHETFOND		6 661 278		6 661 278	2,7	0,7
NINALPHA AB	1 800 000	3 500 000		5 300 000	2,2	2,3
SEB S.A. CLIENT ASSETS UCITS.	941 413	120 000		1 061 413	0,4	1,0
IKC SVERIGE FLEXIBEL	981 780			981 780	0,4	1,0
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	147 118	784 342	24 853	956 313	0,4	0,2
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL LTD, W8IMY		823 436		823 436	0,3	0,1
SKYDDSPRODUKTER I SV FINANS AB	697 203	600		697 803	0,3	0,7
ÖVRIGA	3 536 226	11 691 935	344 022	15 572 183	6,4	5,0
TOTALT	77 814 815	165 059 497	1 032 047	243 906 359	100,0	100,0

1) Danir AB och Ninalpha AB har ställt ut köpoptioner till Vonovia Acquisition Holding avseende sammanlagt 10 235 198 aktier av serie A och 14 264 946 aktier av serie B, enligt vilka Vonovia Acquisition Holding har en rätt att förvärva. Köpoptionerna kan utnyttjas under perioden 15-29 maj 2019.

Nyckeltal

	2018-06-30 3 mån apr-jun	2017-06-30 3 mån apr-jun	2018-06-30 6 mån jan-jun	2017-06-30 6 mån jan-jun	2018-06-30 Rullande 12 mån jul-jun	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade								
Intäkter, Mkr	295	261	579	518	1 123	1 062	832	622
Driftsnetto, Mkr	165	150	313	278	605	570	419	314
Förvaltningsresultat, Mkr	83	90	172	159	340	328	220	155
Periodens resultat, Mkr	445	745	720	1 160	1 461	1 901	1 217	1 240
Andel orenoverade lägenheter, %	68,0	75,1	68,0	75,1	68,0	71,5	79,5	83,1
Hyresvärde bostäder helår, kr/kvm	1 107	1 041	1 107	1 041	1 079	1 064	1 013	971
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	97,6	96,8	97,6	97,0	97,0	97,4	96,9
Direktavkastning, %	4,1	4,2	4,1	4,2	4,1	4,2	4,3	4,9
Överskottsgrad, %	56,3	58,1	54,3	54,4	54,4	54,4	51,2	51,5
Marknadsvärde, kr/kvm	15 137	13 361	15 137	13 361	15 137	14 319	12 108	10 375
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 110	1 016	1 110	1 016	1 110	1 062	1 016	708
Finansiella								
Avkastning på eget kapital, %	13,4	27,5	13,4	27,5	-	37,7	36,1	64,1
Soliditet, %	38,8	38,6	38,8	38,6	38,8	37,8	33,8	35,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,9	2,7	2,9	2,9	2,6	2,4
Belåningsgrad, %	52,3	51,9	52,3	51,9	52,3	52,5	57,3	55,8
Belåningsgrad fastigheter, %	47,8	45,4	47,8	45,4	47,8	49,0	51,6	55,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	80	90	178	162	358	342	230	162
Aktierelaterade								
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,34	0,37	0,71	0,66	1,41	1,37	0,96	0,69
Resultat per aktie, kr	1,81	3,06	2,92	4,76	5,96	7,83	5,20	5,29
Substansvärde per aktie, kr	32,12	25,76	32,12	25,76	32,12	29,65	20,08	13,41
Eget kapital per aktie, kr	26,91	21,31	26,91	21,31	26,91	24,36	16,91	11,45
Kassaflöde per aktie, kr	0,33	0,37	0,73	0,67	1,48	1,43	1,00	0,73
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	9 553	7 040	9 553	7 040	9 553	7 460	5 668	3 625
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	-	0,40	0,30	0,20
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	-	20,00	20,00	20,00
Antal aktier vid periodens slut, milj	243,9	241,1	243,9	241,1	243,9	243,9	241,1	223,6
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, milj	246,3	246,2	246,3	246,2	246,3	243,9	243,9	226,6
Antal preferensaktier vid periodens slut, milj	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, milj	243,1	241,4	242,9	241,3	241,6	240,2	230,1	222,5

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Andel renoverade lägenheter

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

Direktavkastning, %

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde, Mkr

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

Marknadsvärde per kvm

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

Omflyttningshastighet, %

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

Överskottsgrad, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt avseende förvaltningsverksamhet.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

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

Förvaltningsresultat per aktie, kr

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

Genomsnittligt antal aktier, st

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

Kassaflöde per aktie, kr

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

Resultat per aktie, kr

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

Substansvärde (EPRA NAV), kr

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

Övriga upplysningar

Hållbar utveckling

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

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet anställda till 162 personer (160). Andelen kvinnor uppgick till 29 procent (29). Under perioden tillträdde Per Ekelund som VD, CFO Tommy Åstrand till vice VD och Ola Svensson till ny Fastighetschef.

Obligation

2014 emitterades obligation om 400 Mkr med en rörlig ränta om Stibor 3M + 500 punkter och förfalldatum 3 dec 2018. 2016 emitterades obligation om 600 Mkr med en rörlig ränta om Stibor 3M + 450 punkter och förfalldatum 17 jun 2020.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Transaktioner med närstående

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

Granskning och redovisningsprinciper

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

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

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

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

I Finansnettot är ränteintäkter och räntekostnader netto-redovisade. Posten består av räntekostnader uppgående till -90 Mkr (-86) och ränteintäkter om 0 Mkr (0).

Poster värderade till verkligt värde

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

Utdelning

Under andra kvartalet har utdelning om 0,40 kronor per stamaktie, totalt 97 Mkr (72), utbetalats. Under första och andra kvartalet har utdelning om 5,00 kr per preferensaktie, totalt 10 Mkr (10) utbetalats.

Till följd av Victoria Parks goda finansiella ställning och en stark kassagenerering har styrelsen för avsikt att varje år föreslå en utdelning på bolagets stamaktier som uppgår till 25 procent av resultatet före skatt med undantag för värdeförändringar med beaktande av Victoria Parks förvärvsmöjligheter och finansiella ställning. Utdelningen till preferensaktieägare avses ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp. Inlösen kan ske på bolagets begäran från och med år 2015.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Bygglov har beviljats för att bygga om outnyttjade ytor till 28 hyreslägenheter i Växjö. Ambitionen är att lägenheterna ska vara inflyttningsklara under första kvartalet 2019.

Avtal har tecknats om utökad kreditram hos två av befintliga långivare. Fullt utnyttjande av de nya avtalen skulle innebära att 1 387 miljoner kronor frigörs under året samtidigt som den genomsnittliga räntan sänks med cirka 10 punkter.

Vonovia har i egenskap av huvudägare kallat till extra bolagsstämma den 24 juli 2018. Kallelsen finns på www.victoriapark.se.

Undertecknande

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

Malmö den 11 juli 2018

Styrelsen i Victoria Park AB (publ)

Peter Strand <i>Styrelseordförande</i>	Greg Dingizian <i>Vice styrelseordf.</i>	Henrik Bonde <i>Styrelseledamot</i>
Pia Kinhult <i>Styrelseledamot</i>	Sofia Ljungdahl <i>Styrelseledamot</i>	Anders Pettersson <i>Styrelseledamot</i>
Lennart Sten <i>Styrelseledamot</i>	Isabelle Wikner <i>Styrelseledamot</i>	Per Ekelund <i>VD</i>

Detta är Victoria Park

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder på tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet uppgår till 1 110 000 kvm, fördelat på 14 052 lägenheter, till ett marknadsvärde om 17,1 Mdkr. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett attraktivare boende ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj för boende, medarbetare, aktieägare, samhället och andra intressenter.

Affärsidé och affärsmodell

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

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

Förvaltningsverksamhet

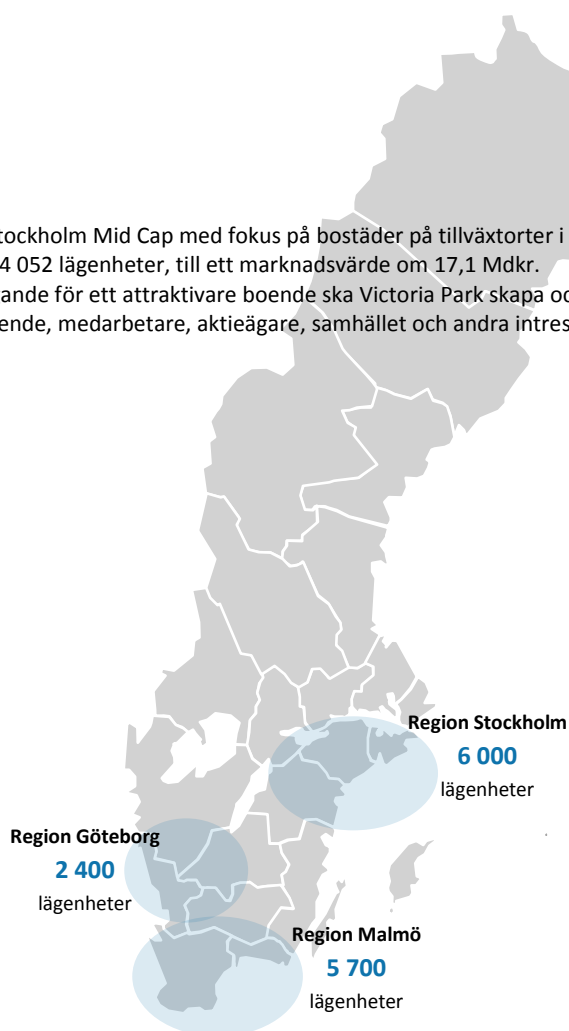
Victoria Parks förvaltningsverksamhet drivs i 12 städer fördelat på tre geografiska regioner. Regionerna är indelade i Stockholm (*Eskilstuna, Linköping, Nyköping, Stockholm och Örebro*), Göteborg (*Borås och Göteborg*) och Malmö (*Karlskrona, Kristianstad, Malmö, Markaryd och Växjö*).

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

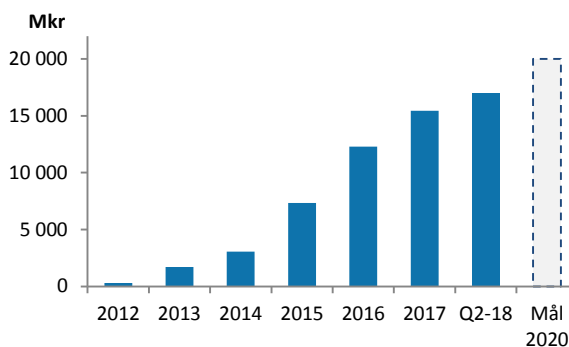
Marknad

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

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



Marknadsvärdesutveckling inklusive byggrätter



Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2018 23 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018 13 februari 2019

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

Kontaktpersoner

Per Ekelund, VD
070 867 66 57, per.ekelund@victoriapark.se

Tommy Åstrand, CFO
070 545 59 97, tommy.astrand@victoriapark.se

Denna information är sådan information som Victoria Park AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 12 juli 2018 kl. 07.30.

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®