

Delårsrapport

Januari-Mars 2014

Victoria Park AB (publ)



Fortsatt högt tempo med positiva utsikter för kommande kvartal

1 JANUARI - 31 MARS 2014

- » Intäkter: 55 496 Tkr
- » Driftsnetto: 16 629 Tkr
- » Resultat efter skatt: 756 Tkr
- » Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning: -0,07 Kr
- » Eget kapital per stamaktie före utspädning: 15,05 Kr
- » Substansvärde per stamaktie före utspädning: 16,87 Kr
- » Marknadsvärde, kr/kvm: 7 879 kr

HÄNDELSER UNDER PERIODEN:

- » I början av januari flyttades Victoria Parks båda aktieslag upp till NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap från Small Cap.
- » Victoria Parks företrädesemission under mars månad blev fulltecknad och tillsammans med utnyttjande av övertilldelningsoptionen tillfördes bolaget cirka 360 Mkr före emissionskostnader.
- » Fastighets AB Tornet utnyttjade möjligheten enligt avtalet med Victoria Park, att före tillträdet av fastigheterna i Stockholm och Kristianstad exkludera två av de förvärvade fastigheterna i Kristianstad, vilket reducerar det underliggande fastighetsvärdet med 60 Mkr.
- » Styrelsen har föreslagit årsstämman en fondemission för utgivande av röstsvaga B-aktier som kan användas som betalningsmedel vid förvärv.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG:

- » Victoria Park har slutfört förhandlingar med bankerna om låneavtal på cirka 760 Mkr för finansiering av de förvärvade fastigheterna från Fastighets AB Tornet. Genom slutförande av låneavtalen kommer Victoria Park att tillträda fastigheterna enligt plan den 30 april 2014.

NYCKELTAL

	Q1 2014	Q1 2013
Intäkter	55 496 Tkr.....	19 985 Tkr
Driftsnetto	16 629 Tkr.....	2 824 Tkr
Resultat efter skatt	756 Tkr.....	23 342 Tkr
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning	-0,07 Kr.....	0,62 Kr
Eget kapital per aktie före utspädning	15,05 Kr.....	5,29 Kr
Substansvärde per stamaktie före utspädning	16,87 Kr.....	5,68 Kr
Fastigheternas marknadsvärde	2 892 Mkr.....	561 Mkr



VICTORIA PARK®

KORT OM VICTORIA PARK AB

Victoria Park AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag, inriktat på bostadsfastigheter, med affärsområdena förvaltningsfastigheter och livsstilsboende. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och social dimension ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige.

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgår till 367 tkvm, fördelat på 337 tkvm bostäder och 30 tkvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 2 892 Mkr. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande 19 tkvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö. Victoria Parks stamaktier och preferensaktier handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.

Detta är Victoria Park

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder i miljonprogramområden på tillväxtorter i landet. Bolaget arbetar långsiktigt med att utveckla trivsamma boendemiljöer och skapa värden för boende, aktieägare och medarbetare.

Uthyrningsbar yta:	367 tkvm
Varav bostad:	337 tkvm
Antal lägenheter:	4 488
Fastigheternas marknadsvärde:	2,9 Mdkr

Utöver förvaltningsfastigheterna driver Victoria Park projekt-utveckling och serviceverksamhet i livsstilsboendet vid Limhamns kalkbrott i Malmö. Hittills har 204 bostäder byggts. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande 19 tkvm BTA.

Affärsidé

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

Verksamhet

Huvudkontoret ligger i Malmö. Verksamheten utgörs av affärsområdena: Förvaltningsfastigheter och Livsstilsboende. I förvaltningsfastigheter ingår hyresfastigheter i miljonprogramområden som bland andra Herrgården i Malmö, Ryd och Nygård i Linköping och Tensta i Stockholm. Livsstilsboende utgörs av serviceverksamhet och projekt-utveckling. Serviceverksamheten bedriver bl.a. spa-anläggning och service i anslutning till Victoria Parks livsstilsboende i Limhamn.

Historia

Victoria Parks verksamhet startade 2007 med utvecklandet av livsstilsboende vid Limhamns kalkbrott, ett för svenska förhållande nytt boendekoncept där social samvaro och fritids-faciliteter är inbyggda i boendet. Under 2012 etablerade Victoria Park ett nytt affärsområde inriktat på förvaltningsfastigheter.

Mål och strategier

Övergripande mål

- Etablera bolaget som en betydande aktör på den svenska bostadsmarknaden.
- Skapa och förädla värden genom ett långsiktigt förvaltningsarbete med social dimension.

Finansiella mål

- Generera en långsiktig avkastning på eget kapital på minst 15 procent.
- Hålla en soliditet om lägst 25 procent.

Investeringsstrategi

- Prioritera investeringar i miljonprogramområden i tillväxtorter med geografiskt fokus på södra och mellersta Sverige.
- Utveckla befintligt fastighetsbestånd.
- Lokalt samhällsengagemang genom att etablera samarbeten med myndigheter, kommuner och icke-statliga organisationer i syfte att medverka i och stödja den lokala utvecklingen.

Förvaltningsstrategi

- Utnyttja synergier genom en fastighetsportfölj om minst en miljon kvm.
- Arbeta med kundorienterad förvaltning, i huvudsak med egen personal.
- Förvaltningen genomförs av ett tydligt socialt hållbarhets- och miljöfokus i arbetet att öka bostadsområdets värde och attraktivitet.

Innehåll

VD har ordet	3
Koncernens totala resultat	4
Resultat per segment	6
Koncernens finansiella ställning	7
Koncernens kassaflöde	9
Fastighetsbestånd	10
Nyckeltal	11
Rapporter moderbolaget	12
Aktien och ägarna	13
Övriga upplysningar	14
Definitioner	15

Kalender

Delårsrapport januari-juni 2014	11 juli 2014
Delårsrapport januari-september 2014	23 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	12 februari 2015

VD har ordet:

Fortsatt högt tempo med positiva utsikter för kommande kvartal

Vi har inlett året i ett högt tempo. Under det första kvartalet genomförde vi en framgångsrik nyemission och säkerställde förvärvet av Fastighets AB Tornets bostadsfastigheter i Stockholm och Kristianstad. Vi fortsatte också med förvaltningsarbetet och implementerar nu vår sociala förvaltningsmodell från Malmö på våra övriga orter.

Under kvartalet har vi tagit fram bygglovshandlingar för kommande etapp av livsstilsboendet i Malmö. Etappen omfattar cirka 130 lägenheter och vi räknar med säljstart under hösten 2014.

Den ekonomiska utvecklingen följer vår plan och under kvartal 1 2014 ökade intäkterna jämfört med föregående kvartal, som beståndsmässigt är ett jämförbart kvartal. Detta är ett resultat av de investeringar i vårt bestånd, som främst görs löpande i samband med in- och utflyttningar. Dessvärre ökar värmekostnaden, vilket förklaras av kallare väderlek under första kvartalet 2014 jämfört med fjärde kvartalet 2013. Det är glädjande att konstatera att vår uthyrningsgrad ytterligare stärkts under kvartalet, vilket är ett resultat av vår lokala närvaro i förvaltningsarbetet.

Framgångsrik emission

Under kvartalet slutförde vi företrädesemissionen som tillsammans med övertilldelningsoptionen gav bolaget 360 Mkr före emissionskostnader i nytt kapital. Genom emissionen fick Victoria Park cirka 800 nya aktieägare. Efter kvartalet slutförde vi också förhandlingar med bankerna om nya låneavtal. Emissionslikviden och banklånen finansierar förvärvet av bostadsfastigheterna från Fastighets AB Tornet och gör att Victoria Park kan tillträda fastigheterna som planerat den 30 april i år. Fastighets AB Tornet valde enligt avtalet att utnyttja möjligheten att exkludera två av de förvärvade fastigheterna i Kristianstad till ett underliggande fastighetsvärde om 60 Mkr. Till följd av detta uppgår de förvärvade fastigheternas uthyrningsbara yta till cirka 100 000 kvm.

Stark finansiell ställning

Victoria Park har som mål att öka den uthyrningsbara ytan till en miljon kvm inom två år. Det innebär att vi kommer att fortsätta göra investeringar i miljonprogramområden i södra och mellersta Sverige. Vi har idag en stark finansiell ställning med över 460 Mkr i kassan och en soliditet på 36 procent. Drygt 200 Mkr kommer att användas i samband med tillträdet av Fastighets AB Tornets bostadsfastigheter i Stockholm och Kristianstad. Resterande del kommer vi att kunna använda för kommande förvärv. Styrelsen har också föreslagit årsstämman en fondemission för att ge ut en ny serie stamaktier med lägre rösträtt som kan användas som betalningsmedel för kommande förvärv. Bolaget kommer med andra ord vara väl rustat för att kunna hantera kommande förvärv.

Implementering av vår sociala förvaltningsmodell

Vårt förvaltningsarbete har utvecklats väl och vi renoverar lägenheterna i vårt bestånd enligt plan med efterföljande hyreshöjningar. Vi håller också på att implementera vår modell från Malmö med ett starkt socialt engagemang i förvaltningsarbetet på våra andra orter. Vi har exempelvis anställt fem miljövärdar i Linköping för att skapa en bättre utemiljö och håller på att rekrytera ytterligare fyra för vårt bestånd i Stockholm.

Positiva utsikter för de kommande kvartalen

Vi ser positiva signaler på marknaden för hyresbostäder. Efterfrågan på vår typ av hyresbostäder ökar och vår marknad präglas av en stabil och förutsägbar hyresutveckling. Transaktionsmarknaden för kommunala bostadsfastigheter är återhållsam på grund av det kommande valet. Vår bedömning är att det kommer att finnas betydligt fler objekt till salu under det fjärde kvartalet i år. Sammantaget ser jag att vi kommer att kunna utveckla Victoria Parks verksamhet väl genom förädling av vårt bestånd och genom förvärv på tillväxtorter.

Peter Strand

Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Tkr	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec
Intäkter	55 496	19 985	129 071
Kostnader	-38 867	-17 161	-88 987
Driftsnetto*	16 629	2 824	40 084
Försäljnings- och administrationskostnader	-9 020	-4 654	-25 732
Övriga rörelsekostnader	-694	-373	-7 964
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	10 306	17 814	504 179
Rörelseresultat	17 221	15 611	510 567
Ränteintäkter/Räntekostnader mm	-9 417	-4 253	-22 898
Orealiserade värdeförändringar derivat	-6 129	1 096	12 104
Realiserade värdeförändringar derivat	0	0	-10 841
Resultat före skatt	1 675	12 454	488 932
Skattekostnad	-919	10 888	-69 695
Periodens resultat	756	23 342	419 237
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens summa totalresultat	756	23 342	419 237
Resultat per aktie**:			
Resultat per stamaktie:	-0,07	0,62	9,37
Efter utspädning, kr	-0,07	0,62	9,26

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

* I driftsnettot inkluderas även resultatet från serviceverksamheten, vilket inte är att förväxla med resultatet för förvaltningsverksamheten. För specifikation hänvisas till segmentsrapportering på sid 6.

Tillträde av fastigheterna i Stockholm och Kristianstad, som bolaget förvärvade i december 2013, sker den 30 april 2014.

** I samband med företrädesemission i mars 2014 identifierades ett fondemissionselement, vilket innebär att vägt genomsnittligt antal aktier vid beräkning av resultat per aktie har justerats. Även jämförelseperioder har räknats om.

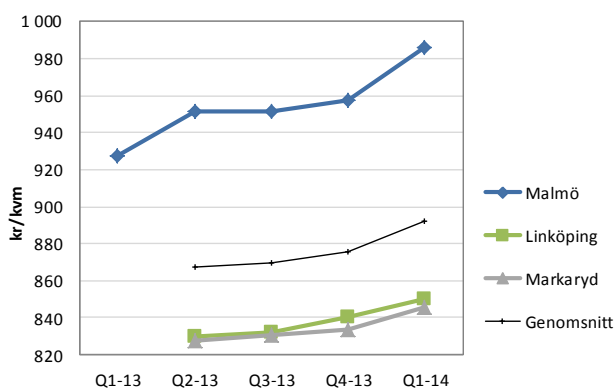
Kommentar till koncernens rapport över totalresultat

Resultat- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari-mars 2014. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Ett köp eller en försäljning redovisas från avtalsdagen då det tecknats ett bindande avtal som gör att de till affären hörande väsentliga ekonomiska rättigheterna och riskerna tillfaller/belastar eller utgår från koncernen.

Intäkter

Intäkterna för perioden uppgick till 55 496 Tkr (19 985). Hyresintäkterna för förvaltningsverksamheten uppgick till 53 297 Tkr (17 880). Ökningen mot fjärde kvartalet 2013, som beståndsmässigt är ett jämförbart kvartal, uppgick till 2,4 procent och förklaras dels av de investeringar som gjorts under perioden avseende rullande standardhöjning, dels från generell årshöjning efter under perioden avslutad allmän hyresförhandling för delar av beståndet. Det genomsnittliga hyresvärdet för bostäder under perioden jämfört med föregående kvartal ökade från 876 kr/kvm till 892 kr/kvm (927). Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 95,2 procent (88,3), vilket är en ökning mot fjärde kvartalet 2013 på 0,5 procent. Intäkterna för serviceverksamheten på livsstilsboendet i Malmö uppgick till 2 192 Tkr (2 100).

Bostäder hyresvärdesutveckling, kr/kvm



Kostnader

Kostnaderna för perioden januari-mars 2014 uppgick till -38 867 Tkr (-17 161). I kostnader ingår främst driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt kopplat till förvaltningsverksamheten. Kostnaderna under kvartalet var högre än fjärde kvartalet 2013, vilket till stor del förklaras med högre driftskostnader avseende värme. Då beståndet främst utgörs av bostäder påverkar säsongvariationen driftskostnaderna väsentligt beroende på årstid. Även serviceverksamhetens kostnader ingår i denna post och uppgick under perioden till -2 627 Tkr (-3 051).

Driftsnetto

Driftsnettot avseende koncernen uppgick under perioden till 16 629 Tkr (2 824). Bolagets förvaltningsverksamhet redovisar ett driftsnetto om 17 069 Tkr (3 770). Serviceverksamheten bidrog under perioden negativt med -435 Tkr (-951).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till -9 020 Tkr (-4 654). Försäljnings- och administrationskostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader. Under perioden har bolaget implementerat nytt fastighetsystem där kostnader om cirka 500 Tkr har belastat perioden.

Ränteintäkter/Räntekostnader

Räntenettot uppgick till -9 417 Tkr (-4 253). Finansiella kostnader består främst av räntekostnader avseende bolagets fastighetsbestånd per den 31 mars. Bolagets räntebärande skulder, inklusive fastigheterna i Stockholm och Kristianstad som förvärvades i december 2013 och tillträdts den 30 april 2014, uppgick vid periodens slut till 1 834 086 Tkr (418 542) med en återstående kreditbindningstid om 3,8 år (5,3) och genomsnittlig ränta för närvarande på 3,3 procent (3,9). Finansieringskostnader, som uppkommit i samband med upptagande av nya lån periodiseras över befintligt kredittid.

Värdeförändringar fastigheter/derivat

Värderingarna görs kvartalsvis och fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Som huvudmetod används diskonterat beräknat nuvärde där beräknat framtida driftsnetto under en 5-20-årsperiod, beroende på typ av fastighet, med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Under perioden har orealiserade värdeförändringar påverkat resultatet med 10 306 Tkr (17 814), exklusive uppskjuten skatt, till följd av ökade hyresintäkter. Bolaget använder en kombination av derivaten swap och räntetak. Periodens värdeförändringar av derivat uppgick under perioden till -6 129 Tkr (1 096) vilket förklaras av att marknadsräntorna fallit under årets första kvartal.

Skatt

Skatteeffekt för perioden blev -919 Tkr (10 888) och består av uppskjuten skattekostnad hänförligt till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 756 Tkr (23 342), vilket motsvarar -0,07 kr (0,62) per stamaktie före utspädning, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -4 704 Tkr (-).

Resultaträkning per segment

Tkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Intäkter	53 297	17 880	2 192	2 100	7	0
Kostnader	-36 228	-14 110	-2 627	-3 051	-12	0
Driftsnetto	17 069	3 770	-435	-951	-5	0

Kommentar till segmentsinformation

Koncernens interna rapportering sker enligt ovanstående segmentsindelning. Summa driftsnetto per segment jämfört med koncernens driftsnetto avviker med 0 Tkr (5).

Skillnaden mellan koncernens driftsnetto 16 629 Tkr (2 824) och resultat före skatt 1 675 Tkr (12 454) består av värdeförändringar fastigheter 10 306 Tkr (17 814), värdeförändringar av derivat -6 129 Tkr (1 096), försäljnings- och administrationskostnader inklusive övriga rörelsekostnader -9 714 Tkr (-5 027) samt ränteintäkter/räntekostnader -9 417 Tkr (-4 253).

Förvaltningsverksamheten består per bokslutsdatum av bolagets fastigheter i Malmö, Linköping samt Markaryd. Uthyrningen av Öresundsgården i Malmö har varit framgångsrik men bolaget definierar fortsatt fastigheten som projektfastighet under tiden som processen pågår med att minska

den tomställda delen. Tillträde av fastigheterna i Stockholm och Kristianstad, som bolaget förvärvade i december 2013, sker den 30 april 2014.

Serviceverksamheten bedriver bl.a. spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet i Victoria Park. Bolagets serviceverksamhet är dimensionerad att ge service till cirka 600 boende när samtliga etapper är genomförda. I dagsläget bor cirka 270 personer på Victoria Park. Samtliga boende erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift per månad.

Segment projektutveckling härrörs till verksamheten i samband med uppförande av byggnad avseende livsstilsboende i Limhamn. Under perioden har ingen byggnad varit under uppförande, vilket gör att resultateffekten är marginell.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Tkr	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	6 242	0
Materiella anläggningstillgångar	3 443	2 964	3 603
Förvaltningsfastigheter	2 975 185	560 588	2 993 225
Derivat	5 329	451	11 460
Summa anläggningstillgångar	2 983 957	570 245	3 008 288
Omsättningstillgångar			
Andelar i Brf	9 275	31 619	15 350
Fordringar	30 101	40 289	28 305
Likvida medel	463 368	37 768	131 357
Summa omsättningstillgångar	502 744	109 676	175 012
SUMMA TILLGÅNGAR	3 486 701	679 921	3 183 300
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	1 261 039	196 303	901 313
Uppskjuten skatteskuld	79 004	14 508	78 279
Långfristiga räntebärande skulder	1 751 117	403 906	1 783 549
Summa långfristiga skulder	1 830 121	418 414	1 861 828
Kortfristiga räntebärande skulder	82 969	14 636	88 661
Kortfristiga icke räntebärande skulder	210 096	0	219 961
Övriga skulder	102 476	50 568	111 537
Summa kortfristiga skulder	395 541	65 204	420 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 486 701	679 921	3 183 300

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Tkr	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
Ingående eget kapital	901 313	172 597	172 597
Periodens totalresultat	757	23 342	419 237
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade teckningsoptioner	0	364	1 064
Nyemission	359 653	0	336 463
Emissionskostnader	-684	0	-13 936
Utdelning preferensaktier	0	0	-14 112
Utgående eget kapital	1 261 039	196 303	901 313

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

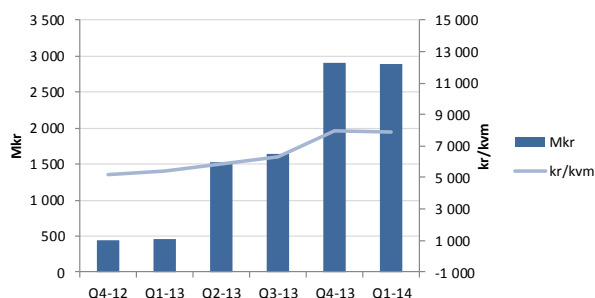
Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år. Ett köp eller en försäljning redovisas från avtalsdagen då det tecknats ett bindande avtal som gör att de till affären hörande väsentliga ekonomiska rättigheterna och riskerna tillfaller/belastar eller utgår från koncernen.

Fastigheter

För att säkerställa värdeförändringen under perioden har bolaget värderat samtligt bestånd med interna värderingsmodeller. Som metod används kassaflödesanalys där beräknat framtida driftsnetto under en 5-20-årsperiod, beroende på typ av fastighet, med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Direktavkastningen för bolagets fastighetsportfölj, vid värderingstidpunkt, uppgick i intervallet 4,2-8,5 procent.

Med Victoria Parks bostadsfastighetsförvärv i december 2013 med tillträde den 30 april 2014, uppgick Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 mars 2014 till 367 tkvm (86) med ett hyresvärde om 342 233 Tkr (79 205). Fastighetsbeståndet är reducerat med fastigheterna som Fastighets AB Tornet valde att exkludera i förvärvet före tillträdet. Under perioden har fastigheternas marknadsvärde ökat med investeringar motsvarande 25 542 Tkr (1 747) samt orealiserade värdeförändringar på 10 306 Tkr (17 814) till följd av ökade hyresintäkter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 2 892 161 Tkr (461 339), motsvarande 7 879 kr/kvm (5 395).

Marknadsvärdesutveckling, Mkr och kr/kvm



Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande 19 tkvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö, vars värde per den 31 mars 2014 uppgick till 83 025 Tkr (99 249).

Andelar i BRF

Andelar i BRF om 9 275 Tkr (31 619) avser 3 (9) osålda lägenheter i livsstilsboendet i Limhamn. Under perioden såldes 2 lägenheter (2) med inflyttning under första respektive andra kvartalet 2014.

Fordringar

Fordringar per den 31 mars 2014 uppgick till 30 101 Tkr (40 289) och består främst av förutbetalda kostnader men även av fordringar avseende sålda lägenheter där likvid ännu ej erlagts.

Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick till 463 368 Tkr (37 768). Ökningen beror på den nyemission som bolaget genomförde under mars månad.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 mars 2014 till 1 261 039 Tkr (196 303) med soliditet på 36,2 procent (28,9). Förändring av eget kapital beror i huvudsak på den under perioden genomförda nyemission av stamaktier, om totalt cirka 360 000 Tkr före emissionskostnader och på periodens resultat.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld om 79 004 Tkr (14 508) är nettobeloppet av uppskjuten skatteskuld hänförligt till värdeförändringar av fastigheter och derivat som vid bokslutsdatum uppgick till 122 560 Tkr (18 910) samt aktivering av uppskjuten skattefordran med 43 556 Tkr (15 048).

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder per den 31 mars 2014 uppgick till 1 834 086 Tkr (418 542), vilket motsvarar en belåningsgrad om 52,6 procent (61,6), med hänsyn taget till fastigheterna som Fastighets AB Tornet valde att exkludera i förvärvet före tillträdet den 30 april. Belåningsgrad fastigheter uppgick vid bokslutsdatum till 61,7 procent (74,7). Per bokslutsdatum uppgick kreditbindningstiden, inklusive kreditlöften, till 3,8 år (5,3). Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan på utnyttjad kredit till 3,3 procent (3,9), exklusive räntederivat och räntetak. Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 2,7 år (4,6).

Kreditbindningsstruktur per 2014-03-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	70	4,7	3,8
1 - 2 år	40	2,9	2,2
2 - 3 år	124	2,5	6,7
3 - 4 år	458	2,8	25,0
4 - 5 år	1 142	3,5	62,3
> 5 år			
Summa	1 834	3,3	100,0

Ikke räntebärande skulder

De i balansräkningen upptagna icke räntebärande skulderna om 210 096 (-) Tkr utgör i sin helhet den del av köpeskillingen för förvärvet av bostadsfastighetsportföljer i Stockholm och Kristianstad som bolaget avser finansiera med likvida medel.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 31 dec
Den löpande verksamheten			
Driftsnetto	16 629	2 824	40 084
Administrationskostnader	-9 714	-5 027	-33 696
Ränteintäkter/Räntekostnader	-9 417	-4 253	-22 898
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 260	477	15 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-242	-5 979	-598
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	5 535	26 806	38 233
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-5 746	-43 203	-21 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-453	-22 376	15 909
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-7 553	-1 932	-872 068
Investeringar i befintliga fastigheter	-25 543	0	-42 767
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-312	-316
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27	-455	-1 356
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 123	-2 699	-916 507
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	359 653	0	336 463
Emissionskostnader	-684	0	-13 931
Optionspremier	0	365	1064
Upptagna lån	15 241	406	657 925
Amortering av lån	-3 919	-1 551	-8 485
Utbetald utdelning preferensaktier	-4 704	0	-4 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	365 587	-780	968 332
Periodens kassaflöde	332 011	-25 855	67 734
Likvida medel vid periodens början	131 357	63 623	63 623
Likvida medel vid periodens slut	463 368	37 768	131 357

Kommentar till koncernens rapport över kassaflöde

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde på -242 Tkr (-5 979). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -453 Tkr (-22 376). Kassaflödet förväntas att förbättras i takt med vakanta ytor, numera uthyrda, tillträds samt tillkomsten av de fastigheter som tillträds den 30 april.

Investeringsverksamheten har netto påverkat perioden med -33 123 Tkr (-2 699) främst med anledning av investeringar i huvudsak gjorda på koncernens fastighetsbestånd.

Finansieringsverksamheten redovisar nettoinbetalningar om 365 587 Tkr (-780) där upptagna lån uppgick till 15 241 Tkr (406). Nyemission, som genomfördes under perioden, genererade inbetalningar om cirka 360 000 Tkr (-) före emissionskostnader. Beslutad utdelning till preferensaktieägare har gjorts med -4 704 Tkr (-) under perioden. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 463 368 Tkr (37 768).

Fastighetsbestånd

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgick per den 31 mars 2014 till 367 tkvm, fördelat på 337 tkvm bostäder och 30 tkvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 2 892 Mkr. Antalet lägenheter uppgick till 4 488.

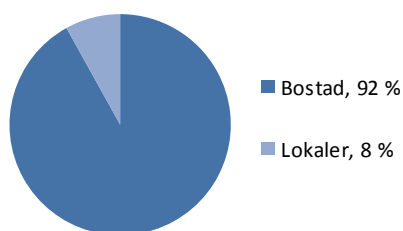
Därtill äger bolaget bygggrätter motsvarande 19 tkvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö, till ett värde om 83 Mkr.

Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 mars 2014

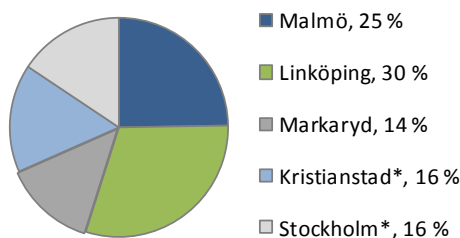
Fastighetområde	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bostad, tkvm	Lokaler, tkvm	Hysesvärde, Mkr	Hysesvärde, kr/kvm	Hysesintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	BTA, tkvm
Malmö	9	1 025	86	76	10	85	986	80	94,8	
Linköping	2	1 428	124	115	9	103	833	101	97,9	
Markaryd	44	770	57	51	7	46	804	38	83,1	
Kristianstad*	48	733	52	51	1	55	1 039	54	98,5	
Stockholm*	5	532	47	45	3	54	1 132	53	97,9	
Exp.mark Livsstilsboende	2									19
Totalt	110	4 488	367	337	30	342	932	326	95,2	19

* Förvärvda fastigheter som tillträds den 30 april 2014.

Uthyrbar yta, %



Hysesvärde per område, %



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 25 543 Tkr (1 747) investerats i befintliga fastigheter. Investeringar har gjorts främst i fastigheterna i Malmö. Investeringar har gjorts i form av nya porttelefoner, standardhöjningar, nya kök och badrum samt hyresgästanpassningar. Investeringstakten förväntas vara fortsatt hög kommande kvartal. Fastighetsportföljen inklusive mark har under året förändrats enligt tabell.

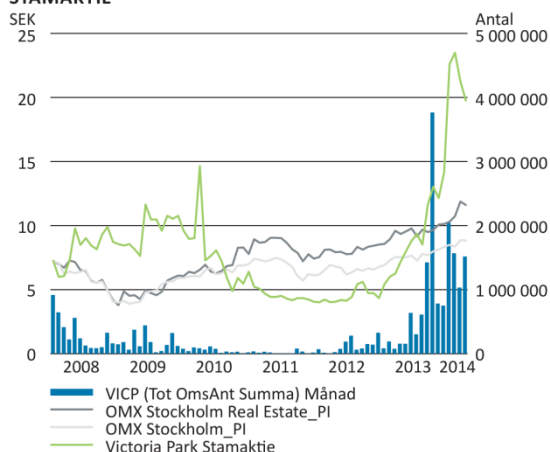
Tkr	2014 31 mar	2013 31 mar
Fastighetsbestånd 1 januari	2 993 225	540 841
Investeringar i befintliga fastigheter	25 543	1 747
Förvärv	2 812	186
Försäljningar*	-56 700	0
Orealiserade värdeförändringar	10 306	17 814
Fastighetsbestånd 31 mars	2 975 186	560 588

* Periodens försäljning avser förändringen i det bestånd som tillträds den 30 april 2014.

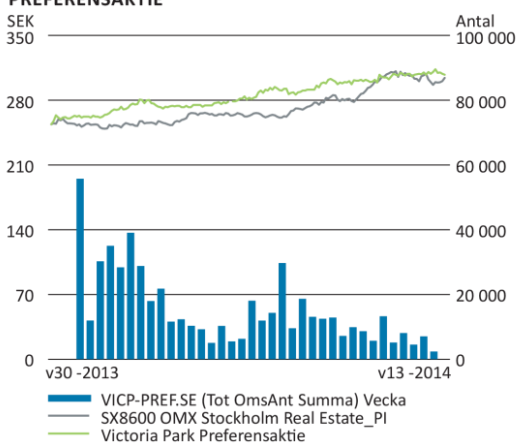
Nyckeltal

	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
Finansiella			
Intäkter, Tkr	55 496	19 985	129 071
Rörelseresultat, Tkr	17 222	-2 203	510 567
Periodens resultat, Tkr	756	23 342	419 237
Avkastning på eget kapital, %	-0,2	61,3	97,7
Soliditet, %	36,2	28,9	28,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	2,1	2,1
Belåningsgrad, %	52,6	61,6	58,8
Belåningsgrad fastigheter, %	61,7	74,7	62,6
Aktierelaterade			
Antal aktier vid periodens slut, 1 000-tal	69 105	37 120	51 561
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, 1 000-tal	71 707	38 620	53 061
Antal preferensaktier vid periodens slut, 1 000-tal	941	-	941
Genomsnittligt antal aktier under perioden, 1 000-tal	54 021	37 678	43 739
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, 1 000-tal	55 259	37 678	44 268
Resultat per stamaktie, kr	-0,07	0,62	9,37
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-0,07	0,62	9,26
Eget kapital per stamaktie, kr	15,05	5,29	13,20
Eget kapital per stamaktie efter utspädning, kr	14,50	5,34	12,80
Substansvärde per stamaktie, kr	16,87	5,68	15,60
Substansvärde per stamaktie efter utspädning, kr	16,25	5,46	15,10
Börskurs stamaktie vid periodens slut, kr	19,80	7,30	23,0
Börsvärde stamaktie vid periodens slut, Tkr	1 349 647	270 976	1 164 260
Börskurs preferensaktie vid periodens slut, kr	307,00	-	293
Börsvärde preferensaktie vid periodens slut, Tkr	288 887	-	275 243
Totalt börsvärde vid periodens slut, Tkr	1 638 534	270 976	1 439 503
Fastighetsrelaterade			
Hysesvärde helår, kr/kvm	932	926	936
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	88,3	94,7
Direktavkastning, %	4,8	4,2	5,7
Överskottsgrad, %	31,3	20,9	36,5
Marknadsvärde, kr/kvm	7 879	5 395	7 947
Uthyrningsbar yta, tkvm	367	85	366
Övriga			
Antal medarbetare vid periodens slut	62	18	55
Varav kvinnor	23	13	22

STAMAKTIE



PREFERENSAKTIE



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec
Nettoomsättning	708	5	2 056
Kostnader	0	0	-18
Bruttoresultat	708	5	2 038
Försäljnings- och administrationskostnader	-8 032	-3 224	-21 322
Övriga rörelsekostnader	-241	-323	-7 811
Rörelseresultat	-7 565	-3 542	-27 095
Finansnetto	2 683	90	7 854
Resultat före skatt	-4 882	-3 452	-19 241
Skatt	0	0	0
Periodens resultat efter skatt	-4 882	-3 452	-19 241

Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	0	6 101	0
Inventarier	649	366	665
Andelar i koncernföretag	8 090	450	7 740
Långfristiga fordringar	361 756	0	344 872
Exploateringsfastigheter	5 917	5 917	5 917
Summa anläggningstillgångar	376 412	12 834	359 194
Omsättningstillgångar			
Andelar i BRF	9 275	31 619	15 350
Kortfristiga fordringar	11 693	60 226	11 630
Likvida medel	377 738	18 393	43 982
Summa omsättningstillgångar	398 706	110 238	70 962
SUMMA TILLGÅNGAR	775 118	123 072	430 156
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	749 303	101 886	395 214
Summa långfristiga skulder	0	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	6 996	14 636	9 075
Övriga kortfristiga skulder	18 819	6 550	25 867
Summa kortfristiga skulder	25 815	21 186	34 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	775 118	123 072	430 156

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 708 Tkr (5) och består främst av fakturerad management avgift. Periodens resultat efter skatt uppgick till -4 882 Tkr (-3 452).

Aktien och ägarna

Aktien och ägarna

Victoria Park-aktierna noterades på NASDAQ OMX Stockholm den 9 december 2013. Victoria Park har sedan den 29 juli 2013, då preferensaktien noterades, två noterade aktieslag, en stamaktie och en preferensaktie.

Bolagets totala börsvärde per den 31 mars uppgick till 1 638 Mkr (271), varav stamaktier 1 350 Mkr. Bolaget hade vid periodens slut 2 996 unika aktieägare (483).

Stamaktier

Kursen på stamaktien var vid periodens slut 19,80 kr (7,30). Antalet aktieägare uppgick till 1 900 (483) och under perioden har drygt 4,1 miljoner aktier omsatts, motsvarande 65 500 aktier (7 000) per handelsdag.

Preferensaktier

Kursen på preferensaktien, som noterades den 29 juli 2013 till 250,00 kr, var vid periodens slut 307,00 kr (-). Antalet aktieägare uppgick till 1 278 (-) och under perioden har drygt 123 000 aktier omsatts, motsvarande 2 000 aktier (-) per handelsdag.

Aktiekapital

Per den 31 mars 2014 uppgick aktiekapitalet till 21,6 Mkr, fördelat på 69 104 884 aktier, varav 68 164 024 stamaktier och 940 860 preferensaktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

Victoria Park genomförde under perioden en övertecknad företrädesemission och utnyttjad övertilldelningsoption om 17 544 034 stamaktier, vilket innebar att Victoria Park tillfördes totalt cirka 360 Mkr före emissionskostnader. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Utdelning

Då Victoria Park under de närmaste åren prioriterar tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen till stamaktieägare att vara låg eller helt utebli. Victoria Park kommer istället fortsätta att växa genom att investera i nya förvärv och i befintliga projekt samt fastigheter.

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

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

Teckningsoptioner

Bolaget har två separata program för teckningsoptioner. Under juni 2012 erbjöds koncernledning och ledande befattningshavare att förvärva teckningsoptioner vilket ger rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier i december 2014. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Totalt antal teckningsoptioner beslutat av extrastämman den 27 juni 2012 uppgick till 1 500 000 stycken.

För det andra programmet erbjöds och tecknade bolagets nuvarande verkställande direktör att förvärva 1 000 000 stycken teckningsoptioner, vilket ger rätt att kontant teckna aktier i mars 2016. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Till följd av företrädesemissionen under perioden har teckningskurs och antal aktier, som varje teckningsoption berättigar till teckning av, räknats om. Omräkningarna har utförts av banken enligt fastställd formel, som framgår av villkoren för teckningsoptionerna. Omräkningarna har inneburit att varje option, efter omräkning, ger rätt till tecknande av 1,04 aktier till en teckningskurs om 6,44 kr (2012 program) respektive 18,83 kr (2013 program).

Om teckningsoptionerna löses in skulle det innebära att antalet stamaktier ökar med 1 561 484 stycken (2012 program) respektive 1 040 989 stycken (2013 program). Per bokslutsdag var samtliga 2 602 473 stycken optioner tecknade.

Ägarförteckning per den 11 april 2014

Uppgifterna avser eget och/eller närståendes innehav, kända förändringar

Namn	Preferens-		Totalt antal	Kapital, %	Röster, %
	Stamaktier	aktier	aktier		
Greg Dingizian (varav 150 000 genom pensionsförsäkring)	8 060 000		8 060 000	11,7	11,8
Östersjöstiftelsen	5 955 048	28 000	5 983 048	8,6	8,7
Danir AB	5 634 150		5 634 150	8,2	8,3
Advisor Världen	3 624 905	28 000	3 652 905	5,2	5,3
Anders Pettersson	3 290 000		3 290 000	4,8	4,8
Erik Selin	2 400 000		2 400 000	3,5	3,5
Ralph Muhlrad	2 251 968		2 251 968	3,3	3,3
ER-HO Fastigheter AB	2 147 280		2 147 280	3,1	3,1
Peter Strand	1 877 400	4 000	1 881 400	2,7	2,8
Catella Sverige Select	1 683 025		1 683 025	2,4	2,5
Övriga	31 240 248	880 860	32 121 108	46,5	45,9
TOTALT	68 164 024	940 860	69 104 884	100,0	100,0

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Victoria Park har slutfört förhandlingar med bankerna om låneavtal på cirka 760 000 Tkr för finansiering av de förvärvade bostadsfastigheterna från Fastighets AB Tornet. Genom slutförande av låneavtalen kommer Victoria Park att tillträda fastigheterna enligt plan den 30 april 2014.

Transaktioner med närstående

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

Redovisningsprinciper

Victoria Park följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningen av dessa (IFRIC) och 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 ökade upplysningar enligt upplysningar om poster som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13. Till följd av att segmentet förvaltningsverksamhet utgör merparten av bolagets driftsnetto har bolaget under tredje kvartalet 2013 ändrat uppställningsform avseende rapportering av värdeförändringar fastigheter. Denna post rapporteras numera i rörelseresultatet.

Granskning

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

Poster värderade till verkligt värde

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde löpande kvartalsvis. Värderingen utförs av såväl externa värderingsinstitut som interna värderingsmodeller. Samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år. Värdering av förvaltningsfastigheter är i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Det redo-visade värdet avseende finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde per 31 mars 2014. 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.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer, som beskrivs i 2013 års redovisning, på sidan 37.

Undertecknande och intygande

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 23 april 2014

Bo Forsén
Styrelseordförande

Greg Dingizian
Vice Styrelseordförande

Luciano Astudillo
Styrelseledamot

Christian Hahne
Styrelseledamot

Sten Libell
Styrelseledamot

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Peter Strand
Verkställande Direktör

Definitioner

FINANSIELL

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, justerat för preferensaktieutdelning och preferenskapitalet. Vid delårsboks slut omräknas resultat efter skatt till helårsbasis, med undantag för hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens slut i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

AKTIERELATERADE

Antal aktier, st

Det totala antalet aktier (stamaktier och preferensaktier) vid periodens utgång.

Resultat per aktie, kr

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

Eget kapital per aktie, kr

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

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.

Substansvärde per aktie, kr

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång, justerat för kapitalet för preferensaktier och tillägg för uppskjuten skatteskuld.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

Driftsnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde exkl. exploaterings- och projektfastigheter. Vid delårsboks slut omräknas driftsnetto till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Överskottsgrad, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt exkl. exploaterings- och projektfastigheter.

Hyresvärde, Tkr

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

Marknadsvärde per kvm

Fastigheternas marknadsvärde i förhållande till uthyrbar yta i kvm, exklusive mark.

MEDARBETARE

Medelantalet anställda vid periodens slut.

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Victoria Park AB (publ) skall offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknad och lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 april 2014 kl. 13.00.

Ekonomisk information

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

Kontakt

För ytterligare information, kontakta

CEO Peter Strand, tel 070-588 16 61,
e-post peter.strand@victoriapark.se
eller

CFO Andreas Morfiadakis, tel 076-133 16 61,
e-post andreas.morfiadakis@victoriapark.se.

Victoria Park AB (publ) org nr 556695-0738
Krossverksgatan 7b
Box 300 50
200 61 Limhamn

Tfn 040 16 74 40
Fax 040 16 74 41

info@victoriapark.se
www.victoriapark.se



VICTORIA PARK®