



VICTORIA PARK®



Victoria Park AB – Delårsrapport Januari-Juni 2013

Koncernens resultat

Andra kvartalet

Akkumulerat

Intäkter	20 236 Tkr	(241 553)	40 221 Tkr	(243 495)
Driftnetto	6 086 Tkr	(41 180)	8 910 Tkr	(40 229)
Rörelseresultat	415 Tkr	(36 952)	-1 788 Tkr	(32 901)
Periodens resultat efter skatt	147 653 Tkr	(36 909)	170 995 Tkr	(32 861)
Resultat per aktie	3,98 kr	(0,99)	4,61 kr	(0,89)
Eget kapital per aktie			9,27 kr	(5,34)
Bokfört värde per m ²			5 874 Tkr	(-)

Kort om Victoria Park AB

Victoria Park AB (publ) är ett fastighetsbolag med affärsområden för utveckling av livsstilsboende och förvaltningsfastigheter. Efter förvärven av bostadsfastighetsportföljerna i kommunerna Linköping och Markaryd, som tillträdde den 20 augusti 2013, uppgår bolagets fastighetsportfölj till ca 261 000 kvm fördelat på ca 243 000 kvm bostäder och ca 18 000 kvm kommersiella lokaler. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande cirka 19 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö. Bolagets fastighetsbestånd hade den 20 augusti ett värde om ca 1 634 Mkr.

Med ett långsiktigt och aktivt förvaltningsarbete och en social dimension ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige. Bolaget är noterat på NASDAQ OMX First North.

VD har ordet

Under perioden har vi konkretiserat ambitionen att etablera Victoria Park som en betydande aktör på bostadsmarknaden. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och en social dimension ska vi skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige. Det innebär att förvärvstakten kommer vara hög de närmaste åren.

Förvärv och nyemission av preferens- och stamaktier

Den 22 maj 2013 tecknade vi ett avtal om förvärv av två bostadsfastighetsportföljer i kommunerna Linköping och Markaryd innefattande 2 178 lägenheter till ett fastighetsvärde om 910 miljoner kronor. Förvärvet villkorades av att bolaget erhöll nödvändig finansiering.

Den 25 juni 2013 beslutade bolagets styrelse, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 24 juni 2013, att genomföra en nyemission av högst 6 700 000 stamaktier till en teckningskurs om 7,50 kronor per stamaktie och högst 1 200 000 preferensaktier till en teckningskurs om 250 kronor per preferensaktie. Den 8 juli 2013 utökade styrelsen stamaktieemissionen till högst 13 500 000 stamaktier. Teckningsperioden för erbjudandet avslutades den 17 juli 2013.

Intresset för teckning av stamaktier och preferensaktier i Victoria Park har varit stort och stamaktieemissionen blev väsentligt övertecknad. Totalt har 13 500 000 stamaktier och 940 860 preferensaktier tecknats, vilket innebär att Victoria Park tillförs totalt ca 335 miljoner kronor. För resterande finansiering av förvärvet har avtal ingåtts med bank. Efter förvärvet av bostadsfastighetsportföljerna i Linköping och Markaryd, som tillträdde den 20 augusti 2013, uppgår det totala förvaltningsbeståndet till ca 261 000 kvm med ett bokfört värde om ca 1 534 Mkr, motsvarande ca 5 900 kr/kvm.

Affärsområde Förvaltningsfastigheter

I början av maj tillträdde vår nya fastighetschef Per Ekelund, som kommer närmast från Akelius, där han varit regionchef i sju år. Under hans ledning har en ny förvaltningsorganisation byggts upp med värdeskapande och aktivt fastighetsutvecklingsarbete som grund. Arbetet beskrivs kortfattat per område nedan.

Herrgården, Malmö. Förutom kommande omfattande investeringar i fastighet och lägenhet satsar vi på sociala insatser för våra boende, som gagnar hela stadsdelen. Exempelvis kan nämnas stöd till idrottsföreningar och Hyresgästföreningens fritidsgård, inrättande av läxhjälp för skolbarn.

Sedan övertagandet av förvaltningen i början av maj har vi byggt upp en egen förvaltningsorganisation för värdeskapande förvaltning. Exempelvis har Miljövårdar samt BoCoacher anställts, samtliga boende i eller nära området. Miljövårdarna är ungdomar som hålla rent och snyggt i bostadsområdet. BoCoacherna ska i uppsökande arbete

och hemma-hos-besök diskutera boendefrågor utifrån den enskilda individens eller familjens behov. Rekryteringen är även ett resultat av ett nära samarbete med lokala aktörer som arbetar aktivt i området för social hållbarhet. Att miljövårdarna, som på sin första arbetsdag fick besök av arbetsmarknadsministern och Skånes landshövding, vittnar om att det finns ett stort intresse för området.

Med tre nya förskolor som öppnas under höst/vinter 2013 kommer ytterligare mervärden adderas för både stadsdelen och våra boende. Hyresavtalet på 10 år tecknades i juni och omfattar totalt ca 1 200 kvm till ett hyresvärde på drygt 1,5 Mkr. Lokalerna är idag tomställda och renoveringsarbete startades under sommaren.

Tyréns rapport Marknadsanalys Rosenkraft, som genomfördes våren 2013, visar att Rosengård under en tioårsperiod haft en positiv utveckling sett till sysselsättning, köpkraft och den kompetens som näringslivet efterfrågar. För att fortsätta och förstärka den positiva utvecklingen ser bolaget att betydelsen av långsiktigt engagemang av alla parter är stor. Och som fastighetsägare är vi beredda att ta ansvar för det som ligger inom vår kontroll med samarbete som grund.

Öresundsgården, Malmö. Under perioden har vi färdigställt renoveringsarbetet av de tomställda lägenheterna. Hälften av lägenheterna genomgick en omfattande renovering av kök, bad, parkettgolv och säkerhetsdörr, vilket medförde en hyreshöjning med 28 %. Alla är uthyrda, då efterfrågan på hyresrätter är stor i Limhamn. Fastighetens samtliga lägenheter (86) är därmed uthyrda. Vi tillämpar rullande ROT på enskilda lägenheter i samband med att hyresgästen byter lägenhet inom bolagets bestånd eller lämnar helt.

Parallellt pågår långt gångna diskussioner med intressent kring uthyrning av merparten av fastighetens tomställda lokaler.

Affärsområde Livsstilsboende

Försäljningen av kvarvarande nya lägenheter vid Limhamns kalkbrott fortsätter enligt plan. Vi har haft en fortsatt bra uppslutning på våra visningar även under sommaren. Det har gett oss underlag att arbeta vidare med under hösten. Parallellt pågår projekteringen av Etapp 3 med ca 120 lägenheter på ca 10 000 kvm byggrätter.

2013

Under året kommer bolaget fortsätta arbetet med att

- bygga upp egna förvaltningsorganisationer i Linköping och Markaryd.
- utveckla bolagets fastigheter i Malmö.
- projekteringen av etapp 3 på Livsstilsboendet i Malmö.
- fastighetsförvärv på utvalda marknader.

Greg Dingizian

Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalt resultat

Belopp i Tkr	2013 jan-jun	2013 apr-jun	2012 jan-jun	2012 apr-jun	2012 jan-dec
Intäkter	40 221	20 236	243 495	241 553	247 355
Kostnader	-31 311	-14 150	-203 266	-200 373	-210 000
Driftnetto*	8 910	6 086	40 229	41 180	37 355
Försäljnings- och administrationskostnader	-10 015	-5 361	-6 820	-4 009	-13 742
Övriga rörelsekostnader	-683	-310	-508	-219	-1 230
Rörelseresultat	-1 788	415	32 901	36 952	22 383
Finansnetto	-8 246	-3 993	-40	-43	396
Resultat före värdeförändringar	-10 034	-3 578	32 861	36 909	22 779
Orealiserade värdeförändring fastighet	210 087	192 273	0	0	48 581
Orealiserade värdeförändring derivat	2 709	1 613	0	0	-644
Resultat före skatt	202 762	190 308	32 861	36 909	70 716
Uppskjuten skatteintäkt	15 048	0	0	0	0
Uppskjuten skattekostnad	-46 815	-42 655	0	0	-10 546
Periodens resultat efter skatt	170 995	147 653	32 861	36 909	60 170
Övrigt totalresultat					
Periodens summa totalresultat	170 995	147 653	32 861	36 909	60 170
Resultat per aktie:					
Resultat per aktie:	4,61	3,98	0,89	0,99	1,62
Efter full utspädning, kr	4,43	3,82	0,85	0,96	1,56

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

* I driftnettet inkluderas även resultatet från serviceverksamheten, vilket inte är att förväxla med förvaltningsresultat. För specifikation över förvaltningsresultat, inklusive projektfastighet, hänvisas till segmentrapporteringen.

Kommentar till koncernens rapport över totalresultat

Intäkter

Intäkterna för perioden januari-juni 2013 uppgick till 40 221 Tkr (243 495). Hyresintäkterna uppgick till 36 095 Tkr (0) och avser främst Kronodirektören (Herrgården). Uthyrning av bostäder och lokaler i Tuppen 15 (Öresundsgården) fortlöper enligt plan med inflyttning allt eftersom lägenheter färdigställs efter renovering. Intäkterna förväntas få ytterligare positiv effekt kommande kvartal. Intäkterna på serviceverksamheten på livsstilsboendet i Malmö uppgick till 4 121 Tkr (3 510).

Kostnader

Kostnaderna för perioden januari-juni 2013 uppgick till -31 311 Tkr (-203 266). Kostnader för driften har minskat mot föregående kvartal och förklaras delvis med säsongsvariation. En annan anledning till minskad kostnadsmassa är att bolaget övertog den löpande förvaltningen på Herrgården.

Driftnetto

Driftnettot avseende förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 8 910 Tkr (-). Driftnettot har till viss del förbättrats beroende på säsongsvariationen men också med anledning av att bolaget övertog förvaltningen av Kronodirektören. Uthyrning av Tuppen 15 fortsätter utvecklas positivt och kommer även kommande kvartal successivt förbättra driftnetto. Serviceverksamhetens resultat uppgick till -1 964 Tkr (-2 236).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -10 015 Tkr (-6 820). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader. Ökning av administrationskostnader är kopplat till de förvärv som gjorts. Övriga rörelsekostnader uppgick till -683 Tkr (-508).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -8 246 Tkr (40). Finansiella kostnader består främst av räntekostnader avseende bolagets fastighetsbestånd. Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheterna Lilla Högesten 1, och Stora Högesten 2 i Malmö i koncernens ekonomiska föreningar.

Orealiserade värdeförändringar

Victoria Parks fastighetsbestånd marknadsvärde baseras dels på interna men även externa värderingar som grund. Värderingarna görs kvartalsvis och fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS. Det samlade värdet på Victoria Parks fastighetsbestånd, exklusive mark, uppgick på bokslutsdagen till 1 533 700 Tkr (-) och inkluderar förvärv av Linköping och Markaryd. Under perioden har orealiserad värdeförändring påverkat resultatet med 210 087 Tkr, exklusive uppskjuten skatt. Orealiserad värdeförändring på räntederivat uppgick till 2 709 Tkr (-).

Skatt

Skatteeffekt för perioden blev 31 767 Tkr (0) och består av upptagen skattefordran om 15 048 Tkr (0) hänförligt till delar av koncernens skattemässiga underskott per 2012-12-31. Uppskjuten skattekostnad hänförligt till orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och derivat uppgick till -28 555 Tkr (0).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 170 995 Tkr (32 861), vilket är 4,61 kr per aktie (0,89).

Resultaträkning per Segment

Belopp i Tkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Stabsfunktion & Projektutveckling	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Intäkter	36 095	-	4 121	3 510	5	239 985
Kostnader	-25 225	-	-6 085	-5 746	-1	-197 520
Driftnetto	10 870	0	-1 964	-2 236	4	42 465
					0	0
Administrationskostnader	-1 770	-	0	0	-8 245	-6 820
Övriga rörelsekostnader	0	-	0	0	-683	-508
Rörelseresultat	9 100	0	-1 964	-2 236	-8 924	35 137

Förvaltningsverksamheten består per bokslutsdatum av bolagets fastigheter i Malmö, Linköping samt Markaryd. Då tillträde av fastigheterna i Linköping och Markaryd sker 20:e augusti har dessa fastigheter inte någon påverkan i driftresultatet för andra kvartalet. Uthyrning av Tuppen 15 i Malmö har gått framgångsrikt men bolaget definierar fortsatt fastigheten som projektfastighet under tiden som processen pågår med att minska den tomställda delen. Således är fastigheten exkluderad från beräkning avseende direktavkastning.

Serviceverksamheten bedriver restaurang, Spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet i Victoria Park. Bolagets serviceverksamhet är dimensionerad att ge service till ca 600 boende när samtliga etapper är genomförda. I dagsläget bor ca 270 personer på Victoria Park. Samtliga boende erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift som för närvarande ligger på 1 309 kr per månad.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Med anledning av det förvärv som bolaget tecknade den 22:a maj 2013 genomfördes en nyemission i syfte att säkerställa finansiering till förvärvet. Emissionen avslutades framgångsrikt i slutet av juli månad samtidigt som bolaget erhöll nödvändig bankfinansiering vilket möjliggjort tillträde den 20:e augusti. Då bolaget tillämpar principen att redovisa förvärv i samband med undertecknat avtal ingår förvärvet av Linköping och Markaryd i bokslutssiffrorna

per 2013-06-30 med inverkan på både resultat- och balansräkning. Dock har nyemission inte redovisats i bokslutssiffrorna per 2013-06-30 utan hela finansieringen ligger som långfristig skuld. En justering av detta kommer ske i kommande kvartalsrapport. För att synliggöra bolagets finansiella ställning inklusive nyemission per bokslutsdatum redovisas en proforma kolumn i balansräkningen.

Tkr	2013 30 jun	2012 30 jun	2012 31 dec	Proforma 30 juni inkl emission
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar	6 031	5 258	6 136	6 031
Materiella anläggningstillgångar	2 708	3 441	2 878	2 708
Fastigheter	1 633 542	97 887	540 841	1 633 542
Andelar i Brf	24 344	19 345	33 419	24 344
Derivat	2 065	0	0	2 065
Uppskjuten skattefordran	15 048	0	0	15 048
Fordringar	11 211	66 153	50 714	11 211
Likvida medel	50 872	52 096	63 623	118 004
SUMMA TILLGÅNGAR	1 745 821	244 180	697 611	1 812 953
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	343 957	145 031	172 597	665 957
Uppskjuten skatteskuld	57 361	0	10 546	57 361
Långfristiga räntebärande skulder	1 269 561	37 000	403 500	1 014 693
Kortfristiga räntebärande skulder	16 523	0	16 187	16 523
Derivat	0	0	644	0
Övriga skulder	58 419	62 149	94 137	58 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 745 821	244 180	697 611	1 812 953

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Tkr	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2012 jan-dec
Ingående eget kapital	172 597	112 170	112 170
Periodens totalresultat	170 995	32 861	60 170
Intäkter i samband med försäljning av utfärdade teckningsoptioner	364		257
Utgående eget kapital	343 956	145 031	172 597

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Fastigheter

Total uthyrningsbar yta, inklusive förvärvet av Linköping och Markaryds bestånd, uppgick per bokslutsdatum till 261 093 kvm med ett hyresvärde om 223 447 Tkr. Under perioden har investeringar gjorts om 5 702 Tkr (0) samt orealiserade värdeförändringar på 210 087 Tkr (0), vilket gör att fastigheternas marknadsvärde uppgår till 1 633 542 Tkr (97 887). I värdet ingår även 19 000 kvm byggrätter i Limhamn vars värde uppgår till 99 842 (97 887) Tkr. För att säkerställa den orealiserade värdeförändringen under perioden har bolaget använt externa värderingsinstitut samt interna kalkyler.

Andelar i BRF

Andelar i BRF om 24 344 Tkr (19 345) avser osålda lägenheter (7st) i livsstilsboende i Limhamn.

Uppskjuten skattefordran

Bolaget har aktiverat 50 % av skatteeffekten avseende koncernens skattemässiga underskott per 31 december 2012 som uppgick till 136 796 Tkr. Resultateffekt av denna aktivering uppgår 15 048 Tkr. Aktivering av resterande del kommer att framöver kvartalsvis utvärderas av bolaget.

Fordringar

Fordringar per den 30 juni 2013 uppgick till 11 211 Tkr (66 153) och består främst av förutbetalda kostnader. Under perioden har förlikning tecknats gällande bestridna fakturor från Peab avseende överfakturerad entreprenad. Förlikningen har marginell resultateffekt i perioden.

Likvida medel

Koncernens likviditet uppgick till 50 872 Tkr (52 096). Överskottslikviditet från nyemission är inte inkluderad i beloppet.

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 30 juni 2013 till 343 957 Tkr (145 031). Förändring av eget kapital har dels ökat med periodens resultat men även med intäkter från utfärdade optioner.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder per den 30 juni 2013 uppgick till 1 286 084 Tkr (37 000). Då den vid bokslutsdatum pågående emission inte var slutförd har bolaget rapporterat hela posten för genomförande av affären som långfristig skuld. Den del som avser emissionen kommer vid kommande kvartal omvandlas till eget kapital och rapporteras därefter. Derivat redovisas löpande i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Teckningsoptioner

Under juni 2012 erbjöds koncernledning och ledande befattningshavare att förvärva teckningsoptioner vilket ger anställda rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier i december 2014. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. Totalt antal teckningsoptioner beslutat av extra stämman den 27 juni 2012 uppgick till 1 500 000 stycken, vilket motsvarar en utspädningseffekt om 2,83 % av antal aktier efter nyemission, om samtliga teckningsoptioner utnyttjas. Per bokslutsdag var samtliga 1 500 000 stycken optioner tecknade.

Kreditbindningsstruktur per 2013-06-30

År	Tkr	Ränta fn, %	Andel, %
Inom ett år	6 018	3,5	0,6
1-2 år	110 505	4,2	10,7
2-3 år			
3-4 år			
4-5 år	270 787	4,2	26,3
> 5 år*	643 906	3,4	62,4
SUMMA	1 031 216	3,6	100,0

* Av beloppet är kredit om 550 Mkr upptagen efter rapportperiodens slut. Krediten hänförs till förvärven av fastighetsportföljerna Linköping och Markaryd. 80 % av krediten är räntesäkrad.

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2013 jan-jun	2013 apr-jun	2012 jan-jun	2012 apr-jun	2012 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftnetto	8 910	6 086	40 229	41 180	37 355
Administrationskostnader	-10 698	-5 671	-7 328	-4 228	-14 972
Finansnetto	-8 246	-3 993	-40	-43	394
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 216	739	1 047	516	2 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 818	-2 839	33 908	37 425	25 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	38 985	15 513	-38 054	-37 468	-22 614
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-56 839	-13 636	-8 443	-69 207	23 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 672	-962	-12 589	-69 250	25 993
Investeringsverksamheten					
Fastighet (ökning -/minskning +)	-882 609	-880 677	166 901	186 558	-227 472
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	9 075	7 275	-345	2 380	-14 419
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-316	-628	0	0	1 226
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-625	-1 080	7	7	230
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-874 475	-875 110	166 563	188 945	-240 435
Finansieringsverksamheten					
Optionspremier	365	0	0	0	257
Upptagna lån	888 031	887 625	0	0	382 789
Amortering av lån	0	1 551	-120 051	-99 126	-123 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	888 396	889 176	-120 051	-99 126	259 892
Periodens kassaflöde	-12 751	13 104	33 923	20 569	45 450
Likvida medel vid periodens början	63 623	37 768	18 173	31 527	18 173
Likvida medel vid periodens slut	50 872	50 872	52 096	52 096	63 623

Fastighetsbestånd

Victoria Park ägde den 30 juni 2013 nio förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 261 000 kvm, fördelat på ca 243 000 kvm bostäder och ca 18 000 kvm lokaler, till ett värde om ca 461 Mkr. Victoria Parks totala hyresvärde den 30 juni 2013 uppgick till 79 Mkr.

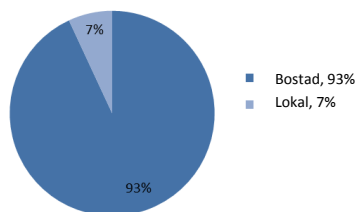
Efter förvärven av bostadsfastighetsportföljerna i kommunerna Linköping och Markaryd, som tillträdde i 20 augusti 2013, uppgår bolagets förvaltningsportfölj till 55 fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 261 000 kvm fördelat på ca 243 000 kvm bostäder och ca 18 000 kvm lokaler, till ett värde om ca 1 534 Mkr. Victoria Parks totala hyresvärde den 20 augusti uppgick till ca 223 Mkr.

Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande cirka 19 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö, till ett värde om ca 100 Tkr.

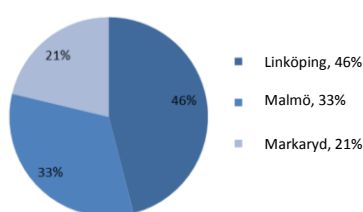
Victoria Parks ambition är etablera bolaget som en betydande aktör på bostadsmarknaden. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och en social dimension ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige. Det innebär att förvärvstakten kommer vara hög de närmaste åren.

Fastighetområde	Antal	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	BTA, kvm
Linköping	2	120 012	100 799	840	99 000	98,2	
Malmö	9	85 520	79 205	926	69 928	88,3	
Markaryd	44	55 561	43 443	782	37 882	87,2	
Malmö, Exp.mark i Limhamn	2	-	-	-	-	-	19 000
Totalt	57	261 093	223 447	856	206 810	92,6	19 000

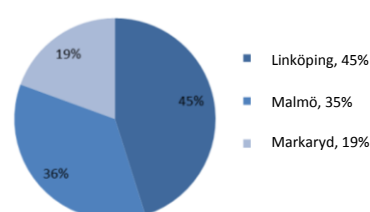
Uthyrbar yta, %



Uthyrbar yta per område, %



Hyresvärde per område, %



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 5 702 Tkr (0) investerats i befintliga fastigheter. Under perioden har förvärv av Linköping och Markaryd bestånd slutförts men ej tillträtts. Tillträde sker 20 augusti 2013. Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabell.

Tkr	2013	2012
Fastighetsbestånd 1 januari	540 841	264 788
Investeringar i befintliga fastigheter	5 702	0
Förvärv	876 912	393 245
Försäljningar*	0	-165 947
Orealiserade värdeförändringar	210 087	48 755
Fastighetsbestånd 30 juni	1 633 542	540 841

* Under 2012 har Brf Allén färdigställts till den grad att den utgått ur koncernen.

Nyckeltal

	2013 30 jun	2012 30 jun	2012 31 dec	Proforma 30 juni inkl emission
Intäkter, Tkr	40 221	243 495	247 355	40 221
Rörelseresultat, Tkr	-1 788	32 901	22 383	-1 788
Periodens resultat efter skatt, Tkr	170 995	32 861	60 170	170 995
Avkastning på eget kapital, %	58,9	22,7	41,0	30,4
Soliditet, %	19,7*	59,4**	24,7	36,7
Skuldsättningsgrad, ggr	3,7*	0,3	2,4	1,5
Direktavkastning, % - ej projektfastigheter	4,8	0,0	-	4,8
Överskottsgrad, %	22,2	0,0	-	22,2
Bokfört värde per m ² , kr -ej mark	5 874	0	5 168	5 874
Antal medarbetare vid periodens slut	49***	18	18	49
Varav kvinnor	22	12	13	22

Data per aktie

Antal aktier vid periodens slut, 1 000-tal	37 120	37 120	37 120	51 561
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, 1 000-tal	38 620	38 620	38 620	53 061
Antal preferensaktier vid periodens slut, 1 000-tal	-	-	-	941
Gsn antal aktier under perioden, 1 000-tal	37 120	37 120	37 120	44 341
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, 1 000-tal	38 620	38 620	38 620	45 091
Resultat per stamaktie, kr	4,61	0,63	1,62	3,30
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	4,43	0,60	1,56	3,22
Eget kapital per aktie, kr	9,27	5,29	4,65	8,47
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	9,17	5,34	4,73	8,42
Börskurs vid periodens slut, kr	9,5	4,5	5,5	-
Börsvärde vid periodens slut, Tkr	353	271	204	-

* Bolaget tillämpar principen att redovisa förvärv vid undertecknade av avtal. Då senaste förvärvet, Linköping och Markaryd, var villkorat finansiering och att sådan inte var erhållen vid tidpunkten för bokslutsdatum har vi redovisat förvärvet utifrån förvärvsanalysen där hela finansieringen redovisas som långfristig skuld. Detta kommer i samband med kommande kvartalsrapport justeras med slutligt belopp från emissionen.

** Under perioden har Brf Allén färdigställts till den grad att den utgått ur koncernen per den 30 juni 2012 och vinstavräkning har skett till fullo.

*** Antal medarbetare inkluderar personal från Linköping och Markaryd trots tillträde 20:e augusti 2013.

Övrigt

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Rådet för Finansiell Rapportering (RFR) Rekommendation RFR 1:2 - Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) till den del de godkänts av EU. Redovisningsprinciperna har varit oförändrade under perioden. Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har inte någon effekt på koncernens balans- och resultaträkning mer än vad det avser IAS 1 - Utformning av finansiella rapporter.

1 januari 2010 trädde, efter EU godkännande, IFRIC 15 - Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen klargör när och hur intäkter och sammanhängande kostnader ska redovisas i samband med försäljning av fastigheter, om det finns ett köpeavtal mellan bygg-herre och köpare innan uppförandet av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överenskommelsen ska redovisas enligt IAS 11 eller IAS 18. Uttalandet kommer att påverka det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamheten kommer att redovisas vid färdigställandet och inte successivt under byggnationen.

Risker

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernens resultat påverkas av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta eller efterfrågan på lägenheter förändras.

Antal medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 49 (18), varav 22 (12) är kvinnor. Siffran innefattar även personal i samband med förvärvet av Linköping och Markaryd.

Styrelsen består av:

Ordförande: Bo Forsén

Ledamöter: Greg Dingizian, Christian Hahne, Sten Libell, Anders Pettersson och Peter Strand.

Aktien och ägarstruktur

Aktien i Victoria Park noterades på NASDAQ OMX First North Stockholm den 14 november 2007. Per den 30 juni 2013 uppgick aktiekapitalet till 11,6 Mkr fördelat på 37,1 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31.

Efter perioden har 13 500 000 stamaktier och 940 860 preferensaktier emitterats till 7,50 kr respektive 250 kr per aktie, vilket tillfört bolaget ca 336 Mkr. Bolagets aktiekapital uppgick per den 31 juli 2013 till 16,1 Mkr fördelat på 51 560 850 aktier, varav 50 619 990 stamaktier och 940 860 preferensaktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	2013 jan-jun	2013 apr-jun	2012 jan-jun	2012 apr-jun	2012 jan-dec
Nettoomsättning	5	0	130	107	1 415
Kostnader	0	0	-8 305	-8 305	-8 305
Bruttoresultat	5	0	-8 175	-8 198	-6 890
Försäljnings- och administrationskostnader	-7 578	-4 354	-6 607	-3 920	-13 788
Övriga rörelsekostnader	-637	-314	-522	-255	-1 238
Rörelseresultat	-8 210	-4 668	-15 304	-12 373	-21 916
Finansnetto	54	-36	-37	-1	3 161
Resultat före skatt	-8 156	-4 704	-15 341	-12 374	-18 755
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat efter skatt	-8 156	-4 704	-15 341	-12 374	-18 755

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2013 30 juni	2012 30 juni	2012 31 dec
TILLGÅNGAR			
Konceptutveckling	5 894	5 103	5 990
Inventarier	389	305	397
Andelar i koncernföretag	550	400	450
Exploateringsfastigheter	5 917	5 907	5 917
Andelar i Brf	24 344	19 345	33 419
Kortfristiga fordringar	61 398	76 223	50 598
Kassa och bank	16 719	12 336	31 148
SUMMA TILLGÅNGAR	115 211	119 619	127 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	97 179	108 748	105 334
Kortfristiga räntebärande skulder	10 505	0	16 186
Övriga kortfristiga skulder	7 527	10 871	6 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	115 211	119 619	127 919

Moderbolaget

Verksamheten består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster med bl a 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 5 Tkr (130). Periodens resultat efter skatt uppgick till -8 156 Tkr (-15 341).

Aktien och ägarna

Aktien och Ägarna

Victoria Park-aktien noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007. Bolagets börsvärde per den 30 juni 2013 uppgick till 353 Mkr (271). Den 30 juni 2013 var kursen för Victoria Park-aktien 9,50 kr (4,50).

Victoria Park har sedan 29 juli 2013, då preferensaktien noterades, två noterade aktieslag, dels en stamaktie och dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal.

Aktiekapital

Per den 30 juni 2013 uppgick aktiekapitalet i Victoria Park till 11,6 miljoner kronor fördelat på 37,1 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

Efter perioden har 13 500 000 stamaktier och 940 860 preferensaktier emitterats till 7,50 kr respektive 250 kr per aktie,

vilket tillfört bolaget ca 336 Mkr. Bolagets aktiekapital uppgick per den 31 juli 2013 till 16,1 Mkr fördelat på 51 560 850 aktier, varav 50 619 990 stamaktier och 940 860 preferensaktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

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 företrädda aktier.

Transaktion med närstående

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

Kalendarium preferensaktier

Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	25 september 2013
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 september 2013
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear*	3 oktober 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	20 december 2013
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 december 2013
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear*	7 januari 2014
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	26 mars 2013
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	31 mars 2014
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear*	3 april 2014

* Sker tidigast tredje bankdagen efter avstämningsdagen för svenska emittenter. Victoria Park styr dock inte över detta datum, då det följer av Euroclears regelverk.

Ägarförteckning per 2013-08-09, kända förändringar

(efter genomförd emission av stam- och preferensaktier)

Namn	Stamaktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Adma Förvaltnings AB	6 934 927		6 934 927	13,4	13,7
Östersjöstiftelsen	5 095 048	28 000	5 123 048	9,9	10,1
Danir AB	5 000 000		5 000 000	9,7	9,9
Erik Selin, gm bolag och privat	4 000 000		4 000 000	7,8	7,9
Anders Pettersson, gm bolag och privat	2 680 000		2 680 000	5,2	5,3
Peter Strand, gm bolag och privat	1 650 000	4 000	1 654 000	3,2	3,3
AB Possessor	1 599 596		1 599 596	3,1	3,2
Ralph Mühlrad, gm bolag och privat	1 520 000		1 520 000	2,9	3,0
Svea Lands. S.A	1 365 800		1 365 800	2,6	2,7
ER-HO Fastigheter AB	1 279 400		1 279 400	2,5	2,5
Övriga	19 495 219	908 860	20 404 079	39,6	38,4
TOTALT	50 619 990	940 860	51 560 850	100,0	100,0

ÖVRIG INFORMATION

Koncernen

Koncernen bestod, per den 30 juni 2013, av moderbolaget, helägda dotterbolag samt bostadsrätts- och ekonomiska föreningar. De helägda dotterbolagen är Victoria Park Bygg och Projekt AB, Victoria Park Service AB, Victoria Park Förvaltning AB, Fastighetsbolaget VP AB, Victoria Park Herrgård AB och Bostads AB Gröningen. Fastighetsbolaget VP AB är i sin tur moderbolag till Victoria Park Fastigheter AB. Per den 20 augusti 2013 utökades koncernen av det helägda dotterbolaget Victoria Park Nygård AB med Fastighets AB Ostbrickan och Markarydsbostäder AB.

Bostadsrättsföreningarna är Brf Victoria Park i Limhamn Bersån och Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan. De ekonomiska föreningarna är Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Pergolan ek för.

Granskning

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kommande rapporter

Delårsrapport jan - sept 2013	23 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	12 februari 2014

Rapporterna tillsammans med samlad information om verksamheten, styrelse och ledning samt pressmeddelanden finns tillgängliga www.victoriapark.se

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 21 augusti 2013.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten 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 21 augusti 2013

Victoria Park AB (publ)
Greg Dingizian, VD

Definitioner

Finansiella

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Resultat före skatt i procent av eget kapital

SOLIDITET
Eget kapital i procent av balansomslutningen

SKULDSÄTTNINGSGRAD
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

DIREKTAVKASTNING
Driftsnetto i förhållande till fastigheternas värde exkl. exploaterings- och projektfastigheter. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

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

BOKFÖRT VÄRDE PER M²
Marknadsvärde på fastigheterna i förhållande till uthyrbar yta i m², exklusive mark.

Aktierelaterade
ANTAL AKTIER
Det totala antalet aktier vid periodens utgång

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE
Periodens totalresultat i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

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

GENOMSNIITTLIGT ANTAL AKTIER
Antal utestående aktier vägt över året.

MEDARBETARE
Medelantalet anställda vid periodens slut

Adresser

Huvudkontor

Victoria Park AB (publ)
Besöksadress: Krossverksgatan 7, Limhamn
Box 300 50, 200 61 Limhamn
Tfn 040 16 74 40
Fax 040 16 74 41
info@victoriapark.se
www.victoriapark.se
Organisationsnummer: 556695-0738

Certified Adviser

Mangold Fondkommission AB
Box 55694, 102 15 Stockholm
Tfn 08 503 01 550
Fax 08 503 01 551
www.mangold.se