



VICTORIA PARK®



Victoria Park AB Delårsrapport januari–september 2013

- Intäkterna uppgick till 75 203 Tkr (245 278).
- Driftsnetto uppgick till 20 072 Tkr (39 176).
- Rörelseresultatet uppgick till 316 308 Tkr (27 898).
- Värdeförändringar på fastigheter och derivat uppgick till 321 957 Tkr (-).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 248 897 Tkr (27 858), motsvarande 6,02 kr (0,75) per stamaktie före utspädning.
- Det egna kapitalet per aktie före utspädning uppgick vid periodens slut till 9,78 kr (3,78).

Händelser efter periodens utgång

- Styrelsen har utsett Peter Strand till ny VD, med tillträde den 21 oktober 2013.

Kort om Victoria Park AB

Victoria Park AB (publ) är ett fastighetsbolag med affärsområden för utveckling av livsstilsboende och förvaltningsfastigheter.

Med ett långsiktigt och aktivt förvaltningsarbete och social dimension ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige.

Victoria Parks förvaltningsbestånd uppgår 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 30 september 2013 ett värde om ca 1 743 Mkr.

Victoria Park-aktien är noterad på NASDAQ OMX First North Premier.

VD har ordet

Victoria Park befinner sig i en stark tillväxtfas. Årets tredje kvartal har varit händelserikt och betydelsefullt för framtiden.

Ledning, styrelse, aktie

Under kvartalet anställdes undertecknad av styrelsen som ny verkställande direktör för Victoria Park AB. I samband med tillträdet den 21 oktober 2013 utsågs Greg Dingizian till vice arbetande styrelseordförande.

På extra bolagsstämma den 30 september 2013 valdes Luciano Astudillo till ny styrelseledamot.

Under hösten påbörjades processen att börsintroducera bolaget på NASDAQ OMX Stockholms huvudlista. Som ett led i detta listades Victoria Park på First North Premier den 1 oktober 2013.

Fastighetsförvärv

Förvärvet under sommaren av två fastighetsportföljer om ca 176 000 kvm var en viktig milstolpe för Victoria Park. Med förvärvet fördubblades Victoria Parks fastighetsbestånd.

I samband med det stora förvärvet genomförde bolaget en nyemission genom att emittera preferens- och stamaktier. Intresset för teckningen var stort och tillförde bolaget ca 336 Mkr före emissionskostnader. Totalt tecknades 13 500 000 stamaktier och 940 860 preferensaktier. Nyemissionen tillsammans med bankavtal finansierade förvärvet om ca 910 Mkr.

Victoria Parks totala förvaltningsbestånd, exklusive mark, uppgick per den 30 september 2013 till ca 261 000 kvm med ett bokfört värde om ca 1 642 Mkr, motsvarande ca 6 300 kr/kvm.

Målsättningen är att förvärvstakten skall vara fortsatt hög även kommande år.

Fastighetsutveckling

Herrgården, Malmö

Under kvartalet har följande renoveringsarbeten startats upp; tomställda lokaler om ca 1 200 kvm, installation av portlås och porttelefoner i hela fastigheten, fönsterbyte om ca 3 000 fönster samt 151 kök, 135 bad och 173 wc kommer att renoveras inom de närmaste åren. Därutöver fortlöper bolagets rullande ROT där lägenheterna renoveras i samband med omflyttningar.

Öresundsgården, Malmö

Samtliga lägenheter i fastigheten är uthyrda och rullande ROT tillämpas i samband med omflyttningar. Det pågår långt gångna diskussioner med intressenter för uthyrning av fastighetens tomställda lokaler.

Linköping och Markaryd

Bolaget tillträdde fastighetsportföljerna i Linköping och Markaryd i augusti 2013. Långsiktiga utvecklingsplaner håller på att tas fram innehållande upplägg med rullande ROT som tillämpas i samband med omflyttningar.

Limhamns kalkbrott, Malmö

Projektering pågår av etapp 3 med ca 120 lägenheter på ca 10 000 kvm byggrätter.

2013

Bolaget fortsätter arbetet med att bygga upp och utveckla de nyförvärvade förvaltningsverksamheterna, fortsatt utvecklingsarbete med fastigheterna i Malmö, projektering av etapp 3 på livsstilsboendet i Malmö samt arbete med fastighetsförvärv på utvalda marknader.

Peter Strand
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Tkr	2013	2013	2012	2012	2012
	jan-sep	jul-sep	jan-sep	jul-sep	jan-dec
Intäkter	75 203	34 982	245 278	1 783	247 355
Kostnader	-55 131	-23 820	-206 102	-2 836	-210 000
Driftnetto*	20 072	11 162	39 176	-1 053	37 355
Försäljnings- och administrationskostnader	-15 185	-5 170	-10 365	-3 545	-13 742
Övriga rörelsekostnader	-7 606	-6 923	-913	-405	-1 230
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	319 027	108 940	0	0	48 581
Rörelseresultat	316 308	108 009	27 898	-5 003	70 964
Ränteintäkter/Räntekostnader mm	-14 025	-5 779	-40	0	396
Orealiserade värdeförändringar derivat	13 771	11 062	0	0	-644
Realiserade värdeförändringar derivat	-10 841	-10 841	0	0	0
Resultat före skatt	305 213	102 451	27 858	-5 003	70 716
Skattekostnad	-56 316	-24 549	0	0	-10 546
Periodens resultat	248 897	77 902	27 858	-5 003	60 170
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens summa totalresultat	248 897	77 902	27 858	-5 003	60 170
Resultat per aktie:					
Resultat per stamaktie:	6,02	1,55	0,75	-0,13	1,62
Efter full utspädning, kr	5,98	1,53	0,72	-0,13	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

Resultatet- samt kassaflödesposterna nedan avser perioden januari-september 2013. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

Intäkter

Intäkterna för perioden januari-september 2013 uppgick till 75 203 Tkr (245 278). Intäkter avseende föregående år är främst relaterat till slutförandet av Brf Allén. Hyresintäkterna uppgick till 69 121 Tkr (-) och avser bolagets förvaltningsverksamhet. För bolagets senaste förvärv, Linköping och Markaryd, återfinns hyresintäkter motsvarande cirka ett halvt kvartal. I projektfastigheten, Tuppen 15, är samtliga bostäder nu uthyrda medan det fortsatt finns vakans i de kommersiella delarna av fastigheten. Bolaget förväntar öka hyresintäkterna kommande kvartal då Linköping och Markaryd är konsoliderat över hela kvartalet. Intäkterna på serviceverksamheten på livsstilsboendet i Malmö uppgick till 6 076 Tkr (5 282).

Kostnader

Kostnaderna för perioden januari-september 2013 uppgick till -55 131 Tkr (-206 102). Kostnader föregående år är främst avräkning kopplat till uppförande av Brf Allén. I kostnader ingår driftskostnader, underhållskostnader och fastighets-skatt. Även serviceverksamhetens kostnader ingår i denna post och uppgick i perioden till -9 027 Tkr (-8 581).

Driftsnetto

Driftsnettot avseende koncernen uppgick under perioden till 20 072 Tkr (-). För kvartalet blev driftsnettot för förvaltningsverksamheten 12 216 Tkr (-). Serviceverksamheten bidrog under kvartalet negativt med -987 Tkr (-1 063).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till -15 185 Tkr (-10 365). Försäljnings- och administrationskostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader. En ökning av administrationskostnader är kopplat till de förvärv som gjorts under året, vilket har bland annat medfört mer administrativ personal på huvudkontoret.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till -7 606 Tkr (-913). Till följd av att segmentet förvaltningsverksamhet utgör merparten av bolagets driftsnetto har bolaget under tredje kvartalet resultatfört tidigare aktiverade kostnader för konceptutveckling. Denna post uppgår till -6 613 Tkr och belastar perioden.

Ränteintäkter/Räntekostnader

Nettot uppgick till -14 025 Tkr (-40). Finansiella kostnader består främst av räntekostnader avseende bolagets fastighetsbestånd. Försämring av nettot beror på nytillkomna fastigheter i koncernen som tillträdades i slutet av augusti. I samband med dessa nya lån har koncernen erlagt engångskostnader som periodiseras över kredittid om ca fem år.

Värdeförändringar fastigheter/derivat

Fastighetsbeståndet marknadsvärderas både genom externa och interna värderingsmodeller.

Värderingarna görs kvartalsvis och fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Det samlade värdet på Victoria Parks fastighetsbestånd, exklusive mark, uppgick på bokslutsdagen till 1 642 454 Tkr (-). Under perioden har orealiserad värdeförändring påverkat resultatet med 319 027 Tkr (-), exklusive uppskjuten skatt. Värdeförändringen är främst hänförlig till fastigheterna i Linköping samt Herrgården, Malmö. Bolaget använder en kombination av swap- och räntetak derivat. Värdeförändring av derivat uppgick under perioden till 2 930 Tkr (-).

Skatt

Skatteeffekt för perioden blev -56 316 Tkr (0) och består av upptagen skattefordran om 15 048 Tkr (0) hänförligt till delar av koncernens skattemässiga underskott per den 31 december 2012 samt uppskjuten skattekostnad hänförligt till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 248 897 Tkr (27 858), vilket motsvarar 6,02 kr före utspädning per stamaktie före utspädning (0,75).

Resultaträkning per segment

Tkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Intäkter	69 121	0	6 076	5 282	-3	239 996
Kostnader	-46 035	0	-9 027	-8 581	-104	-197 521
Driftnetto	23 086	0	-2 951	-3 299	-107	42 475

Tkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep
Intäkter	33 026	-	1 955	1 772	0	0
Kostnader	-20 810	-	-2 942	-2 835	-101	0
Driftnetto	12 216	-	-987	-1 063	-101	0

Kommentar till segmentsinformation

Koncernens interna rapportering sker enligt ovanstående segmentsindelning. Summa driftnetto jämfört med koncernens driftnetto avviker med -44 Tkr, vilket förklaras med poster i koncernens moderbolag som inte redovisas ovan. Skillnaden mellan koncernens driftnetto 20 072 Tkr (39 176) och resultat före skatt 305 213 Tkr (27 858) består av värdeförändringar fastigheter 319 027 Tkr (-), värdeförändringar derivat 2 930 Tkr (-), försäljnings- och administrationskostnader inklusive övriga rörelsekostnader -22 791 Tkr (-11 278) samt räntetäckningar/räntekostnader -14 025 Tkr (-40).

Förvaltningsverksamheten består per bokslutsdatum av bolagets fastigheter i Malmö, Linköping samt Markaryd. Då tillträde av fastigheterna i Linköping och Markaryd skedde den 20 augusti 2013 har dessa fastigheter endast haft mindre inverkan i driftresultatet för andra kvartalet. Uthyrningen av Tuppen 15 i Malmö har varit 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. Fastigheten Tuppen 15 ingår i förvaltningsverksamheten enligt koncernens interna rapportering enligt tabell ovan.

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 per månad.

Segment projektutveckling härrörs till verksamheten i samband med uppförande av byggnad avseende livsstilsboende i Limhamn. Under 2013 har ingen byggnad varit i uppförande vilket gör att resultateffekten är marginell.

För att överskådligt tydliggöra resultaträkningen per segment har bolaget valt att ändra uppställningsformat och redovisa segmenten förvaltningsverksamhet, serviceverksamhet och projektutveckling enligt tabell ovan.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Tkr	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	5 085	6 136
Materiella anläggningstillgångar	2 972	3 253	2 878
Förvaltningsfastigheter	1 743 000	98 427	540 841
Derivat	13 127	0	0
Summa anläggningstillgångar	1 759 099	106 765	549 855
Omsättningstillgångar			
Andelar i Brf	15 350	40 269	33 419
Fordringar	19 837	36 337	50 714
Likvida medel	111 119	47 489	63 623
Summa omsättningstillgångar	146 306	124 095	147 756
SUMMA TILLGÅNGAR	1 905 405	230 860	697 611
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	730 353	140 251	172 597
Uppskjuten skatteskuld	66 329	0	10 546
Långfristiga räntebärande skulder	1 010 456	37 000	403 500
Derivat	0	0	644
Summa långfristiga skulder	1 076 785	37 000	414 690
Kortfristiga räntebärande skulder	13 383	0	16 187
Övriga skulder	84 884	53 609	94 137
Summa kortfristiga skulder	98 267	53 609	110 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 905 405	230 860	697 611

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Tkr	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
Ingående eget kapital	172 597	112 170	112 170
Periodens totalresultat	248 897	27 858	60 170
Intäkter i samband med försäljning av utfärdade teckningsoptioner	364	223	257
Nyemission	336 463	0	0
Emissionskostnader	-13 856	0	0
Utdelning preferensaktier	-14 112	0	0
Utgående eget kapital	730 353	140 251	172 597

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång respektive utgången av föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick per bokslutsdatum till 261 093 kvm (-) med ett hyresvärde om 227 013 Tkr (-). Under året har investeringar gjorts om 11 384 Tkr (0) samt realiserade värdeförändringar på 319 027 Tkr (0), vilket gör att fastigheternas marknadsvärde uppgår till 1 743 000 Tkr (540 841). I värdet ingår även ca 19 000 kvm byggrätter i Limhamn vars värde uppgår till 100 546 Tkr (98 841). För att säkerställa den realiserade värdeförändringen under perioden har bolaget använt externa värderingsinstitut samt interna värderingskalkyler.

Andelar i BRF

Andelar i BRF om 15 350 Tkr (33 419) avser 5 (13) osålda lägenheter i livsstilsboendet i Limhamn.

Fordringar

Fordringar per den 30 september 2013 uppgick till 19 837 Tkr (50 714) och består främst av förutbetalda kostnader men även av fordringar avseende sålda lägenheter där likvid ännu ej erlagts. 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 111 119 Tkr (63 623).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 september 2013 till 730 353 Tkr (172 597) med soliditet på 38,3% (24,7). Förändring av eget kapital beror dels på periodens resultat och dels på genomförd nyemission av både stam- och preferensaktier, om totalt ca 336 000 Tkr före emissionskostnader. Eget kapital har under perioden minskat med 14 112 Tkr (-) hänförligt till beslutad utdelning till preferensaktieägarna, som sker kvartalsvis.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är främst hänförligt till värdeförändringar fastigheter och derivat samt aktivering av uppskjuten skattefordran med 15 048 Tkr (-).

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder per den 30 september 2013 uppgick till 1 023 839 Tkr (419 687), vilket motsvarar en belåningsgrad om 53,7% (60,2). Per bokslutsdatum uppgick kreditbindningstiden, inklusive kreditlöften, till 4,73 år med en genomsnittlig ränta på 3,6 %, exklusive räntederivat och räntetak.

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 marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. Totalt antal teckningsoptioner beslutat av extra stämman den 27 juni 2012 uppgick till 1 500 000 stycken. Per bokslutsdag var samtliga 1 500 000 stycken optioner tecknade. Efter bokslutsdatum erbjöds och tecknade tillträdande verkställande direktör att förvärva 1 000 000 stycken teckningsoptioner, vilket ger rätt att kontant teckna aktier i mars 2016. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Kreditbindningsstruktur per 2013-09-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	13	3,3	1,3
1-2 år	60	5,0	5,9
2-3 år			
3-4 år	40	3,2	3,9
4-5 år	816	3,6	79,7
> 5 år	95	3,4	9,3
Summa	1 024	3,6	100,0

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2013 jan-sep	2012 jan-sep
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	20 072	39 176
Administrationskostnader	-22 791	-11 278
Ränteintäkter/Räntekostnader	-14 025	-40
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	9 738	1 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 006	29 489
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	32 597	-48 749
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-28 372	1 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 781	-17 446
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	-871 748	0
Försäljning av fastigheter*	0	166 361
Investeringar i befintliga fastigheter	-11 384	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-316	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 305	230
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-884 753	166 591
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	336 467	0
Emissionskostnader	-13 856	0
Optionspremier	365	223
Upptagna lån	613 605	0
Amortering av lån	-1 551	-120 051
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	935 030	-119 828
Periodens kassaflöde	47 496	29 317
Likvida medel vid periodens början	63 623	18 173
Likvida medel vid periodens slut	111 119	47 490

* I samband med färdigställandet av Brf Allén har föreningen avkonsoliderats ur Victoria Park koncernen.

Fastighetsbestånd

Victoria Park ägde den 30 september 2013 57 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 1 642 Mkr, exklusive mark. Victoria Parks totala hyresvärde den 30 september 2013 uppgick till ca 227 Mkr.

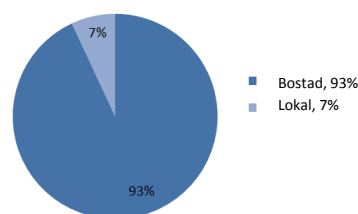
Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande ca 19 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö, till ett värde om ca 100 Mkr.

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.

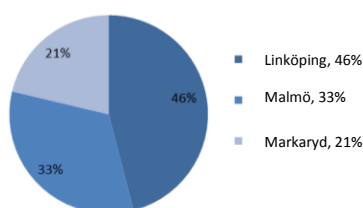
Målsättningen är att förvärvstakten skall vara fortsatt hög även kommande år.

Fastighetområde	Antal	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	BTA, kvm
Linköping	2	120 012	101 237	844	98 852	97,6	
Malmö	9	85 520	80 478	941	74 018	92,0	
Markaryd	44	55 561	45 298	815	37 373	82,5	
Malmö, Exp.mark i Limhamn	2	-	-	-	-	-	19 000
Totalt	57	261 093	227 013	869	210 243	92,6	19 000

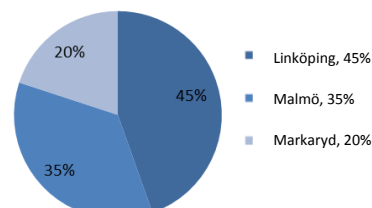
Uthyrbar yta, %



Uthyrbar yta per område, %



Hyresvärde per område, %



Fastighetsbeståndets förändring

Under perioden har totalt 11 384 Tkr (0) investerats i befintliga fastigheter. Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabell.

Tkr	2013 30 sep	2012 31 dec
Fastighetsbestånd 1 januari	540 841	264 788
Investeringar i befintliga fastigheter	11 384	0
Förvärv	871 748	393 245
Försäljningar*	0	-165 947
Orealiserade värdeförändringar	319 027	48 755
Fastighetsbestånd	1 743 000	540 841

* I samband med färdigställandet av Brf Allén har föreningen avkonsoliderats ur Victoria Park koncernen.

Nyckeltal

	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
Intäkter, Tkr	75 203	245 278	247 355
Rörelseresultat, Tkr	316 308	27 898	70 964
Periodens resultat, Tkr	248 897	27 858	60 170
Avkastning på eget kapital, %	66,5	29,4	16,0
Soliditet, %	38,3	60,8	24,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	0,3	2,4
Belåningsgrad, %	53,7	16,0	60,2
Direktavkastning, %	5,4	-	-
Överskottsgrad, %	30,4	-	-
Marknadsvärde per m ² , kr -ej mark	6 291	-	5 168
Antal medarbetare vid periodens slut	56	19	18
Varav kvinnor	21	13	13
Data per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, 1 000-tal	51 561	37 120	37 120
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, 1 000-tal	53 061	38 620	38 620
Antal preferensaktier vid periodens slut, 1 000-tal	941	-	-
Genomsnittligt antal aktier under perioden, 1 000-tal	40 545	37 120	37 120
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, 1 000-tal	40 834	38 620	38 620
Resultat per stamaktie, kr	6,02	0,75	1,62
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	5,98	0,72	1,56
Eget kapital per stamaktie, kr	9,78	3,78	4,65
Eget kapital per stamaktie efter utspädning, kr	9,50	3,63	4,47
Börskurs stamaktie vid periodens slut, kr	13,25	4,80	5,50
Börsvärde stamaktie vid periodens slut, Tkr	670 715	178 176	204 160

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2013 jan-sep	2013 jul-sep	2012 jan-sep	2012 jul-sep	2012 jan-dec
Nettoomsättning	1 831	1 826	141	11	1 415
Kostnader	0	0	-8 305	0	-8 305
Bruttoresultat	1 831	1 826	-8 164	11	-6 890
Försäljnings- och administrationskostnader	-12 009	-4 431	-9 982	-3 375	-13 788
Övriga rörelsekostnader	-7 396	-6 759	-923	-401	-1 238
Rörelseresultat	-17 574	-9 364	-19 069	-3 765	-21 916
Finansnetto	1 304	1 250	-37	0	3 161
Resultat före skatt	-16 270	-8 114	-19 106	-3 765	-18 755
Skatt	0	0	0	0	0
Periodens resultat efter skatt	-16 270	-8 114	-19 106	-3 765	-18 755

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	0	4 934	5 990
Inventarier	692	436	397
Andelar i koncernföretag	550	400	450
Långfristiga fordringar	341 157	0	0
Exploateringsfastigheter	5 917	5 907	5 917
Summa anläggningstillgångar	348 316	11 677	12 754
Omsättningstillgångar			
Andelar i BRF	15 350	40 269	33 419
Kortfristiga fordringar	12 857	36 506	50 598
Likvida medel	54 023	22 545	31 148
Summa omsättningstillgångar	82 230	99 320	115 165
SUMMA TILLGÅNGAR	430 546	110 997	127 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	397 559	104 983	105 334
Summa långfristiga skulder	0	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	10 505	6 014	16 186
Övriga kortfristiga skulder	22 482	0	6 399
Summa kortfristiga skulder	32 987	6 014	22 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	430 546	110 997	127 919

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 1 831 Tkr (141) och består främst av fakturerad management avgift. Under perioden har nedskrivning gjorts av tidigare aktiverade konceptutvecklingskostnader om -6 480 Tkr. Periodens resultat efter skatt uppgick till -16 270 Tkr (-19 106).

Aktien och ägarna

Aktien och ägarna

Victoria Park-aktien noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007. Börsvärdet för stamaktien per den 30 september 2013 uppgick till 670 715 Tkr (178 176). Den 30 september 2013 var kursen för stamaktien 13,25 kr (4,80).

Victoria Park har sedan den 29 juli 2013, då preferensaktien noterades, två noterade aktieslag, dels en stamaktie och dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Inlösen kan ske på bolagets begäran från och med år 2015.

Den 1 oktober 2013 listades Victoria Park AB på NASDAQ OMX First North Premier. Listningen var ett led i den påbörjande processen att børsintroducera bolaget på NASDAQ OMX Stockholms huvudlista.

Aktiekapital

Per den 30 september 2013 uppgick aktiekapitalet i Victoria Park 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.

Kalendarium preferensaktier

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
<hr/>	
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 2013-09-30, kända förändringar

Namn	Stamaktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Greg Dingizian, gm bolag och privat	7 184 929		7 184 929	13,9	14,2
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
Anders Pettersson, gm bolag och privat	2 820 000		2 820 000	5,5	5,6
Advisor Världen	2 573 600	28 000	2 601 600	5,0	5,1
Erik Selin	2 000 000		2 000 000	3,9	3,9
Peter Strand, gm bolag och privat	1 650 000	4 000	1 654 000	3,2	3,3
AB Possessor	1 600 919		1 600 919	3,1	3,2
ER-HO Fastigheter AB	1 539 400		1 539 400	3,0	3,0
Ralph Mühlrad, gm bolag och privat	1 520 000		1 520 000	2,9	3,0
Övriga	19 636 094	880 860	20 516 954	39,8	38,9
TOTALT	50 619 990	940 860	51 560 850	100,0	100,0

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Den 1 oktober 2013 listades Victoria Park AB på NASDAQ OMX First North Premier. Listningen var ett led i den påbörjande processen att börsintroducera Victoria Park AB (publ) på NASDAQ OMX Stockholms huvudlista. Styrelsen har utsett Peter Strand till ny VD, med tillträde den 21 oktober.

Transaktion 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 utökade 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 driftnetto har bolaget under tredje kvartalet ändrat uppställningsform avseende rapportering av värdeförändringar fastigheter. Denna post rapporteras numera i rörelseresultatet.

Poster värderade till verkligt värde

Förvaltningsfastigheter värderas enligt verkligt värde metoden 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 redovisade värdet avseende finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde per 30 september 2013. 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 2012 års redovisning, på sidan 18. Sedan årsskiftet har förvärv genomförts i Linköping och Markaryd, vilket innebär att ökad upplåning. Ökad upplåning innebär en större exponering mot räntemarknaden som kan påverka koncernens resultat. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Undertecknande och intygande

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

Malmö den 23 oktober 2013

Bo Forsén
Styrelseordförande

Greg Dingizian
Vice Styrelseordförande

Luciano Astudillo
Styrelseledamot

Christian Hahne
Styrelseledamot

Sten Libell
Styrelseledamot

Anders Pettersson
Styrelseledamot

Peter Strand
Verkställande Direktör

Koncernen

Koncernen bestod per den 30 september 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 Herrgården AB, Bostads AB Gröningen, Victoria Park Nygård AB med Fastighets AB Ostbrickan och Markarydsbostäder AB. Fastighetsbolaget VP AB är i sin tur moderbolag till Victoria Park Fastigheter 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.

Personal

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 56 (19), varav 21 (13) är kvinnor.

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för Victoria Park AB (publ) per 30 september 2013 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 23 oktober 2013

Ernst & Young AB

Göran Neckmar
Auktoriserad revisor

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens slut i förhållande till totala tillgångar 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 aktier vid periodens början, justerat med aktier emitterade under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga verkliga värde exkl. exploaterings- och projektfastigheter. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer normalt uppstår i verksamheten.

Överskottsgrad, %

Driftnetto 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.

Bokfört värde per m²

Marknadsvärde på fastigheterna i förhållande till uthyrbar yta i m², 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 oktober 2013.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta CEO Peter Strand, telefon 070-588 16 61, e-post peter.strand@victoriapark.se eller CFO Andreas Morfiadakis, telefon 076-133 16 61, e-post andreas.morfiadakis@victoriapark.se.

Ekonomisk information

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

Kommande rapporter

Bokslutskommuniké 2013	13 februari 2014
Delårsrapport januari-mars 2014	23 april 2014
Årsstämma	23 april 2014
Delårsrapport januari-juni 2014	11 juli 2014
Delårsrapport januari-september 2014	23 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	19 februari 2015

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