



Victoria Park

ÅRSREDOVISNING 2012

VICTORIA PARK	3
ÅRET I KORTHET	3
VD HAR ORDET	4
AFFÄRSIDÉ, MÅL, STRATEGIER OCH ORGANISATION	5
AKTIEN OCH AKTIEÄGARE	6
MARKNADSÖVERSIKT	7
AFFÄRSOMRÅDE LIVSSTILSBOENDE	8
AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	12
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	16
TOTALRESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN	20
RESULTATRÄKNING FÖR SERVICEVERKSAMHET	21
FINANSIELL STÄLLNING	22
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	23
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	24
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	25
NOTER	29
RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET	34
BALANSRÄKNING	35
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	36
KASSAFLÖDESANALYS	37
NOTER	38
REVISIONSBERÄTTELSE	44
STYRELSE	46
BOLAGSORDNING	48
FASTIGHETSFÖRTECKNING	49
DEFINITIONER OCH NYCKELTAL	50
KALENDARIMUM, ÅRSSTÄMMA OCH ADRESSER	51

Victoria Park

Victoria Park AB är ett fastighetsbolag med affärsområden för utveckling av livsstilsboende samt förvaltningsfastigheter. Verksamheten skall främst vara inriktad på bostadsfastigheter i södra Sverige där värde skapas genom ett aktivt arbete med fastighetsportföljen. Victoria Park är noterat på NASDAQ OMX First North.

Bolaget har utvecklat livsstilsboendet Victoria Park för människor som vill kombinera ett bekvämt boende med ett socialt och aktivt liv. Sveriges första Victoria Park har byggts vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgår till ca 85 000 kvm fördelat på ca 79 000 kvm bostäder och ca 6 000 kvm kommersiella lokaler i Malmö. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande ca 19 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

2012 i korthet

KONCERNEN ACKUMULERAT 2012

• Intäkter	247 355 Tkr (25 791)
• Bruttoresultat	37 355 Tkr (-9 658)
• Rörelseresultat	22 383 Tkr (-23 426)
• Periodens resultat	60 170 Tkr (-23 409)
• Resultat per aktie	1,62 kr (-0,63)
• Fastigheter redovisat värde	442 Mkr

VIKTIGA HÄNDELSE

- Under maj färdigställdes Brf Allén, den andra etappen på Victoria Park i Malmö. I samband med genomförd vinstavräkning har Brf Allén utgått från koncernens räkenskaper
- I juni tillträdde Greg Dingizian som vd
- Den 27 juni höll bolaget extrastämma där en justerad bolagsordning för utökad affärsverksamhet av förvaltningsfastigheter antogs
- I oktober förvärvades fastigheten Öresundsgården på ca 12 000 kvm i Malmö för 110 Mkr. Tillträde sker under januari 2013
- I december förvärvades och tillträdde Bostads AB Gröningen på ca 73 000 kvm i Malmö för ca 280 Mkr

Social dimension ger nya affärsmöjligheter

Victoria Park startade sin verksamhet med livsstilsboende vid Limhamns kalkbrott 2007, ett för svenska förhållande nytt boendekoncept där social samvaro och generösa fritidsfaciliteter var inbyggda i boendet.

Syftet med Victoria Park var att introducera ett nytt sätt att tänka boende, att ge ett alternativ till det ganska fyrkantiga utbud som traditionellt hade funnits på den svenska bostadsmarknaden – och där framförallt bristen på gemenskap kändes som ett växande problem.

Intresset för denna typ av livsstilsboende har varit mycket stort ända sedan starten, men köprocessen tar längre tid på grund av den tröghet som rått på bostadsmarknaden sedan finanskrisen inleddes 2008. Svårigheter att få sålt sitt nuvarande boende och införandet av bolånetaket är några av de bromsande faktorerna.

Trots detta har försäljningen gått bra. Under året färdigställdes etapp 2, Brf Allén och totalt har 194 av 204 bostäder sålts på Victoria Park i Malmö. Ett omfattande analysarbete pågår med syfte att vidareutveckla affärsområdet Livsstilsboende och hitta nya etableringslägen i Norden.

KUNDERNA NÖJDA MED LIVSSTILSBOENDE

Vi har under året genomfört en enkätstudie och fokusgruppsövning i syfte att kvantitativt och kvalitativt undersöka de boendes åsikter om livsstilsboendet på Victoria Park. Det visade sig bland annat att bolagets värdeord Gemenskap och Livskvalitet från starten 2007 fortfarande är högst relevanta för våra nuvarande kunder. Undersökningen visade även att de boende på Victoria Park generellt är mycket nöjda med de tjänster som levereras – snittvärdet är 4,2 av 5.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER NYTT AFFÄRSOMRÅDE

Beslut om att etablera det nya affärsområdet Förvaltningsfastigheter togs på den extra årsstämman den 27 juni 2012. Beslutet grundar sig i det övergripande målet att skapa god avkastning till bolagets aktieägare.

Två förvärv i Malmö har gjorts sedan beslutet togs. I oktober förvärvades fastigheten Öresundsgården i Limhamn för ca 110 Mkr. Fastigheten är på ca 12 000 kvm, varav ca 9 000 är bostäder. I december förvärvades och tillträdades åtta fastigheter på Herrgården i Rosengård för ca 280 Mkr. Fastigheterna är på ca 73 000 kvm, varav ca 70 000 är bostäder. Det sammanlagda hyresvärdet är ca 79 Mkr och med dessa strategiskt viktiga förvärv

inleddes bolagets arbete med att bygga upp en större förvaltningsportfölj.

Bolagets ambition inom affärsområde Förvaltningsfastigheter är att på ett framgångsrikt sätt kombinera en social utmaning med en intressant affärsmöjlighet. Många av miljonprogrammets lägenheter lider idag av eftersatt underhåll med följande sociala problem, där Herrgården på Rosengård i Malmö har varit ett av de mest uppmärksammade fallen. På samma sätt som den sociala grundtanken om Gemenskap är ett värdeord för affärsområdet Livsstilsboende är vi övertygade om att den sociala dimensionen är en förutsättning för att skapa affärsmässighet, trivsel och nöjda kunder inom affärsområdet Förvaltningsfastigheter.

MÅLSÄTTNING FÖR 2013

Ytterligare förvärv med fokus på södra Sverige görs inom Förvaltningsfastigheter. Befintligt fastighetsbestånd förvaltas och utvecklas för långsiktig värdetillväxt. Utvärdera byggnation av etapp 3 med ca 120 lägenheter på ca 10 000 kvm byggrätter intill de färdigställda etapperna på Livsstilsboendet i Malmö.

TACK!

Till slut vill jag tacka alla medarbetare för utmärkta prestationer och ser med spänning fram emot ett år med nya spännande affärsmöjligheter.

Greg Dingizian
VD VICTORIA PARK



Affärsidé

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



ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGIER

Victoria Parks övergripande mål är att skapa och realisera värden inom fastighetsbranschen och därigenom skapa god avkastning till sina aktieägare. För att uppnå målet ska Victoria Park:

- Förstärka fastighetsbeståndet genom förvärv och utveckling av förvaltningsfastigheter på tillväxtorter i främst södra Sverige
- Välja långsiktiga och kostnadseffektiva förvaltningslösningar
- Sälja och hyra ut egenutvecklade lägenheter med livsstilsboende

- Förvärva och förädla mark- och utvecklingsfastigheter för att etablera fler livsstilsboenden i Norden
- Etablera samarbete med kommuner och näringsliv i syfte att medverka i och stödja den lokala utvecklingen

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

Victoria Park ska uppvisa:

- Avkastning på eget kapital på minst 20 %
- Soliditet om lägst 20 %

Organisation

För att så effektivt som möjligt skapa värden för ägare, kunder och medarbetare har Victoria Park en platt organisation med korta beslutsvägar.

Förutom att stötta driftorganisationen har de koncerngemensamma funktionerna, ekonomi/finans och administration, marknad, försäljning, det övergripande ansvaret för strategier och affärsutveckling, ekonomistyrning, etablering, projektering, investering och utveckling av förvaltningsfastigheter. Byggnationer utförs av externa byggtreprenörer.

Driftorganisationen inom respektive affärsområde (livsstilsboende och förvaltningsfastigheter) ska präglas av långsiktiga och effektiva lösningar. Driften kan ske helt eller delvis i egen regi. Där det krävs anlitas externa entreprenörer med särskild kompetens för uppdraget. Oavsett upplägg präglas verksamheterna av närhet till service och engagemang för trivsel och nöjda kunder.

Aktien

Victoria Park-aktien noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 204 Mkr (151) och bolaget hade vid årsskiftet 466 aktieägare (458).

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Victoria Park till 11,6 Mkr, fördelat på 37,1 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Victoria Parks tillgångar och vinst.

Under 2012 omsatte Victoria Park 6,7 Mkr på NASDAQ OMX First North, motsvarande ca 1,5 miljoner aktier (0,3) och knappt 12 000 per handelsdag.

KURSUTVECKLING = ÖKNING MED 35 %

Vid årets slut var kursen på Victoria Park-aktien 5,50 kr (4,07). Högsta och lägsta notering för Victoria Park-aktien under 2012 var 6,15 respektive 3,86 kr.

UTDELNING

Victoria Parks styrelse har föreslagit årsstämman att ingen utdelning ska lämnas för 2012. Victoria Park kommer istället fortsätta att växa genom att investera i nya förvärv och i befintliga projekt och fastigheter.

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2012

<i>Antal aktier</i>	<i>Antal aktieägare, st</i>	<i>Antal aktieägare, %</i>	<i>Antal aktier, st</i>	<i>Andel röster, %</i>
1 - 500	172	36,9	42 053	0,1
501 - 1 000	77	16,5	67 088	0,2
1 001 - 5 000	117	25,1	313 179	0,8
5 001 - 10 000	27	5,8	217 299	0,6
10 001 - 15 000	7	1,5	89 957	0,2
15 001 - 20 000	8	1,7	150 623	0,4
20 001 -	58	12,5	36 239 791	97,7
<i>Totalt</i>	<i>466</i>	<i>100,0</i>	<i>37 119 990</i>	<i>100,0</i>

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2012

<i>Namn</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Ägande i %</i>
Greg Dingizian, genom bolag	6 150 000	16,6
Östersjöstiftelsen	4 305 748	11,6
Mellby Gård AB	4 236 318	11,4
Erik Selin, genom bolag och privat	4 000 000	10,8
Peab AB	2 800 000	7,5
Robina Holding Ltd	1 650 000	4,4
Ninalpha AB	1 398 590	3,8
AB Possessor	1 311 596	3,5
Fogelvik Holding AB	900 000	2,4
Bo Forsén, genom bolag och privat	833 330	2,2
Övriga	9 534 408	25,8
<i>Totalt</i>	<i>37 119 990</i>	<i>100,0</i>

Malmö växer

En vikande efterfrågan på bostadsrätter och större intresse för hyresrätter talar för bolagets satsning på förvaltningsfastigheter. Victoria Parks första livsstilsboende och förvaltningsfastigheten Öresundsgården ligger i stadsdelen Limhamn-Bunkeflo, i den västra delen av Malmö. Bolagets övriga förvaltningsfastigheter finns i stadsdelen Rosengård, i den östra delen av Malmö. Båda dessa stadsdelar är under stark tillväxt med ökande bostadsbehov.

MALMÖ

Malmös befolkning har ökat 28 år i rad och uppgick vid årsskiftet 2012/2013 till ca 307 000 personer. Under den senaste tioårsperioden har Malmös folkmängd ökat med ca 37 000 personer. Under 2012 flyttade ca 19 600 personer in till Malmö, varav drygt hälften av dessa var i åldern 20-29 år.

Malmös befolkning kommer enligt Malmö stads prognoser fortsätta att öka och ska år 2016 uppgå till ca 325 000 personer.

MALMÖ STAD

År	Malmö	Rosengård	Limhamn-Bunkeflo
2011	302 835	23 653	41 502
2012	307 023	24 182	42 336
2013	311 359	24 809	43 256
2014	315 868	25 437	44 483
2015	320 559	26 076	45 418
2016	325 116	26 721	46 324

LIMHAMN-BUNKEFLO

Antalet invånare i Limhamn-Bunkeflo uppgår idag till ca 42 000, ca 14 % av totala Malmö. Limhamn-Bunkeflo är en av de stadsdelar i Malmö som växer kraftigast. Enligt Malmö kommuns befolkningsprognos kommer stadsdelen att ha ca 46 000 invånare år 2016.

Närheten till havet och en omfattande villabebyggelse har förstärkt Limhamns utveckling från fiskeläge och industrisamhälle till att bli ett av Malmös mest socialt välmående områden. Den kraftiga inflyttningen till stadsdelen Limhamn-Bunkeflo har skapat stor efterfrågan på bostäder. Hälften av allt byggande i Malmö stad sker i Limhamn-Bunkeflo.

De goda kommunikationsförutsättningarna förstärker Limhamns attraktivitet. Avståndet till Malmö city är ca fem kilometer och Köpenhamn nås bekvämt via city-tunnelstationen i Hyllie några kilometer österut.

ROSENGÅRD

Antalet invånare i Rosengård uppgår till ca 24 000. Befolkningen är mångkulturell och kommer från 111 länder som tillsammans representerar ett femtiotal olika språkgrupper. År 2016 bor ca 27 000 personer på Rosengård, enligt kommunens och SCB:s prognos

Rörligheten i Rosengård är omfattande. Mellan år 2004 och 2011 flyttade ca 22 000 personer till stadsdelen medan nästan 22 500 personer flyttade ut. Teoretiskt byts hela befolkningen ut i Rosengård vart femte år. Boendetätheten i stadsdelen är hög för svenska förhållanden. Enligt SCB:s trångboddhetsnorm (mer än två boende per rum, kök och vardagsrum oräknat) är 17 % av de vuxna i Rosengård trångbodda.

Ett omfattande arbete pågår på stadsdelsnivå där Herrgården är ett av fem utvalda områden i Malmö stads Områdesprogram med det långsiktiga målet att göra Malmö till en trygg och bra stad att leva, bo och arbeta i. Kommunen börjar denna omvandling i områdena Herrgården, Holma-Kroksbäck, Lindängen, Segevång och Seved.

Fokus ligger bland annat på att förbättra förbindelserna med Malmös centrum. Cykelstråket från Möllevångstorget till Rosengårds centrum rustas upp, superbussar sätts i trafik 2014 med en plan att utveckla leden till en spårvagnslinje och den planerade Malmöringen med lokaltrafik längs Kontinentalbanan kan ge Rosengård en egen station. I planen att göra stadsdelen mer attraktiv ligger även en översyn av befintliga bostäder samt byggande av nya bostäder. Kommunens vision är att bilden av stadsdelen ska förändras i takt med att förändringsarbetet fortgår.

Allt fler efterfrågar livsstilsboende

Det finns två starka trender som förklarar varför så många livsstilsboenden har vuxit fram runt om i världen. Den ena är att utvecklingen mot ett aktivare liv ökar kravet på prioriteringar. Den andra är en allt starkare önskan om att bo i ett socialt sammanhang.

Victoria Park har fått stor uppmärksamhet för ett boende som ger:

- en enklare vardag med bekväm närhet till rekreation och aktiviteter
- ett flertal naturliga mötesplatser som stimulerar sociala kontakter
- service som underlättar vardagens behov
- en bostad av god kvalitet

Bolaget har utvecklat Victoria Park för människor som både vill bo bekvämt och leva ett socialt och aktivt liv. Det som gör konceptet unikt är en boendemiljö som jämfört med traditionellt boende sträcker sig långt utöver den egna lägenheten. Allt fler upptäcker att Victoria Park är precis det alternativ de saknar. I beskrivningen av en typkund på Victoria Park återkommer nyckelord som ”social” och ”aktiv”. Kunden efterfrågar umgänge i större utsträckning, inte för att man vill ge avkall på sin privata sfär utan för att enkelt kunna välja en social gemenskap när det passar. Den direkta närheten till de gemensamma tillgångarna gör livet lite enklare.

FRAMTIDA ETABLERINGAR

Intrasset är stort för Victoria Park-konceptet och passar en bred målgrupp. Under året har bolaget intensifierat arbetet med vidareutveckling av livsstilskonceptet och att hitta nya etableringslägen på strategiska lägen i Norden. Sådana etableringar kan ske i olika samarbetskonstellationer.

SERVICEKONCEPTET

Servicekonceptet är uppdelat i två delar: ett grundutbud som ingår i serviceavgiften och ett tillvalsutbud som de boende beställer och betalar efter behov. Grundutbudet omfattar tillgång till service och gemensamma faciliteter för sociala och fysiska aktiviteter. Löpande underhåll och skötsel av de gemensamma faciliteterna ingår också.

Tjänster som inte ingår i servicekonceptets grundutbud kallas tillvalstjänster. Dessa i regel hushållsnära tjänster tas fram i samverkan med de boende och bokas främst via receptionen. Tillvalstjänsterna prisförhandlas och kvalitetssäkras av Victoria Park, men levereras i första hand av tredje part. Alla som bor på Victoria Park betalar en serviceavgift som ger tillgång till enhetens servicekoncept.

LÄGENHETER

Konceptets lägenheter präglas av ett ljust och stilrent formspråk med materialval och maskiner av god kvalitet. Planlösningarna är öppna och välplanerade med generösa ljusinflöden från fönsterpartierna. Samtliga lägenheter har uteplats, balkong eller takterrass.



Victoria Park Malmö



Victoria Parks första livsstilsboende ligger vid Limhamns kalkbrott i Malmö. Detaljplanen omfattar ca 31 000 kvm bostäder, ca 3 500 kvm gemensamma faciliteter och ca 17 000 kvm park. Byggnationen sker i fyra etapper. 204 bostadslägenheter är klara. Projektering av de tredje och fjärde etapperna pågår.

I Malmö erbjuds de boende sedan den första inflyttningen ett omfattande servicekoncept i form av generösa gemensamma faciliteter och service som bland annat bemannad reception, spa-anläggning med pooler, gym, bastu och behandlingsrum, biograf, restaurang, vinkällare, övernattningslägenheter för gäster, stor park med boule, tennis, putting-green och mycket mer.

ETAPP 1 – BRF PAVILJONGEN – FÄRDIGSTÄLLD

Inflyttning: augusti 2009
Bostadsyta: ca 10 300 kvm
Antal lägenheter: 133
Lokalyta: ca 3 500 kvm
Park: ca 17 000 kvm

ETAPP 2 – BRF ALLÉN – FÄRDIGSTÄLLD

Inflyttning: januari 2012
Bostadsyta: ca 5 400 kvm
Antal lägenheter: 71

ETAPP 3 & 4 – PROJEKTERING PÅGÅR

På kvarvarande 19 000 kvm byggrätter planerar bolaget att uppföra ca 200 lägenheter.



På Victoria Park Malmö erbjuds följande servicekoncept:

HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

I mars 2010 öppnades Victoria Park Spa som Malmös första kompletta spa-anläggning. Det är ett dagspa för såväl de boende som allmänheten, med bland annat inom- och utomhuspooler, jacuzzi, romerskt bad, klassisk bastu, ångbastu, aroma- och kristallbastu, isfontän, solhimmel samt ett välutrustat gym och enklare kaféservice. I spaet finns även behandlingsrum för ansikts- och kroppsbehandlingar. I serviceavgiften ingår fri entré till poolområdet och gymmet, medan spabehandlingar är tillvalstjänster.

RECEPTION, SERVICE OCH TRYGGHET

Receptionen är navet i Victoria Parks serviceprogram. Via receptionen erbjuds de boende meddelandeservice, bokning av gemensamma faciliteter, samordning av transporter m m. Här bokar de boende även tillvalstjänster som kemtvätt, handyman eller fönsterputsning. Här ges information om aktuella aktiviteter som t ex matlagning, körsång, tennis, yoga, filmvisning eller tangokurser. Ett passersystem ger de boende och inbjudna gäster tillgång till de faciliteter som är stängda för allmänheten.

BIOGRAF

I biografen visas filmer och tv-sända evenemang för de boende, bland annat via Victoria Parks film- och sportklubbar.

MAT OCH DRYCK

Restaurang Kalk öppnade hösten 2009 och erbjuder à la carte-meny, dagens rätt-luncher och söndagsbrunch. Dessutom arrangeras festmiddagar på uppdrag av boende, utomstående privatpersoner och företag. De boende bjuds på en restaurangbrunch i månaden och Victoria Parks matlagningsklubb har under året träffats och lagat mat här.

FESTSAL, KONFERENSRUM OCH LEKRUM

På Restaurang Kalk finns en festsal för större sällskap eller konferenser. I anslutning till restaurangen ligger ett lekrum. Dessutom finns det ytterligare ett konferensrum för de boende.

LOUNGE MED BAR

Den rymliga loungen har blivit den givna platsen för möten med grannar eller för att koppla av med en tidning. I loungebaren serveras förmiddags- och kvällskaffe som ingår i boendet. Här finns även bistrorätter och drycker som vin och öl till försäljning.

BIBLIOTEK MED SPELRUM

Ett spelrum för poker och biljard ligger i anslutning till biblioteket. Här finns även fåtöljer samt tidningar och magasin som tillhandahålls av Victoria Park. Här samlas boende för att spela bridge, canasta och biljard.

VINKÄLLARE

I vinkällaren kan boende disponera ett fack för den egna samlingen. Det finns även möjlighet att hyra ytterligare fack för större vinsamlingar. I anslutning till vinkällaren finns ett rum med ett litet bibliotek och sittplatser för vinprovningar eller liknande.

PARK OCH UTMOMHUSAKTIVITETER

I den stora parken finns tennishana, putting-green och boulebanor. Parken ansluter till spa-anläggningens utomhuspool med tillhörande soldäck, promenadstråk och uteserveringar.

EXEMPEL PÅ TILLVALSTJÄNSTER:

- Handyman
- Spabehandlingar
- Övernattningslägenheter
- Fönsterputsning
- Kemtvätt
- Lägenhetsstädning
- Festarrangemang





Victoria Parks fastighetsbestånd

Victoria Parks andra affärsområde omfattar det fastighetsbestånd som bolaget förvärvat, förvaltar och utvecklar.

Victoria Park ägde per den 31 december nio fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 85 000 kvm till ett värde om 442 Mkr. Victoria Parks totala hyresvärde uppgick per årsskiftet till 79 Mkr. Fastigheterna ligger i Malmöstadsdelarna Limhamn-Bunkeflo och Rosengård. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande ca 19 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott.

Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostäder, fördelade på totalt ca 1 000 lägenheter varav 50 % utgörs av 3 rok.

På nästkommande sidor beskrivs fastigheterna Öresundsgården och Herrgården.
För mer info se fastighetsförteckning sid 49.

INVESTERINGAR

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till ca 390 Mkr, fördelade på bolagets två fastighetsförvärv. Bolaget ska under 2013 bygga en långsiktig förvaltningslösning och utveckla det befintliga fastighetsbeståndet. Dessutom ska fastighetsbeståndet under året utökas med fastigheter som är belägna på orter som växer och utvecklas positivt, primärt i södra Sverige.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Tkr	2012	2011
Fastighetsbestånd 1 januari	264 788	159 129
Investeringar i befintliga fastigheter		105 659
Förvärv	393 245	
Försäljningar*	-165 947	
Värdetförändring orealiserade	48 755	
Fastighetsbestånd 31 december	540 841	264 788

*Under perioden har Brf Allén färdigställt till den grad att den utgått ur koncernen per den 30 juni 2012.

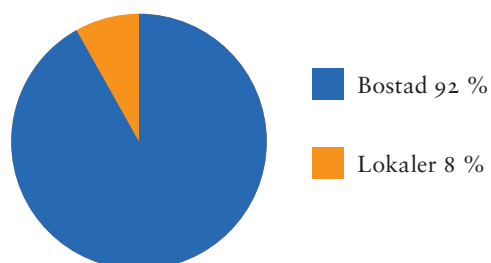
FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Fastighet	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hysesvärde, Tkr	Hysesvärde, kr/kvm 2011	Hysesintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	BTA, kvm	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
Tuppen 15	1	11 9729	12 227	1 021	5 459	44,6		130 000	24,0
Kronodirektören 2, 4-10	8	73 584	66 978	911	64 469	96,3		312 000	57,7
Exploateringsmark	2	-	-	-	-	-	19 000	98 841	18,3
Totalt	11	85 520	79 205	1 932	69 928	88,3	19 000	540 841	100

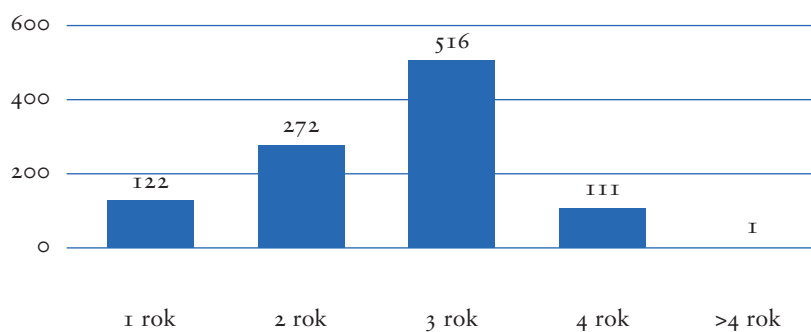
KREDITBINDNINGSSTRUKTUR PER 2012-12-31

År	Tkr	Ränta fn, %	Andel, %
Inom ett år			
1-2 år	56 185	3,3	13,4
2-3 år			
3-4 år			
4-5 år	270 000	3,8	64,3
>5 år	93 500	3,5	22,3
Summa	419 685	3,7	100,0

FÖRDELNING UTHYRINGSBARA YTOR PÅ BOSTÄDER OCH LOKALER PER 2012-12-31



ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR



ÖRESUNDSGÅRDEN, LIMHAMN

Öresundsgården, Fastighet Tuppen 15, förvärvades i oktober och ligger i centrala Limhamn, ca 200 meter söder om Limhamns centralstråk Linnégatan. Limhamn är en attraktiv stadsdel med betydande expansionsplaner, dock med begränsad byggmark i de centrala delarna. Läs mer om stadsdelen Limhamn-Bunkeflo på sid 7.

Öresundsgården består av fyra byggnader om ca 12 000 kvm. I byggnaderna som uppfördes 1970 rymmer bostäder om ca 9 000 kvm samt ca 3 000 kvm är kommersiella lokaler. Dessutom ingår 73 p-platser. Vid förvärvet var Malmö kommun och Skånes Universitets-sjukhus hyresgäster med verksamheter som förskola, mödravårdscentral och dagcenter.

Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostäder, fördelade på totalt 155 lägenheter varav 65 % utgörs av 1 rok. För mer info se fastighets-förteckning sid 49.

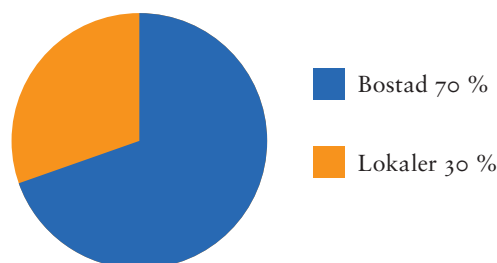
Delar av fastigheten är idag tomställda med stor utvecklingspotential. Nuvarande uthyrningsgrad ger bolaget möjlighet att utveckla fastigheten stegvis samtidigt som hyresintäkter erhålls. Fastigheten övertogs i januari 2013 och utvecklingsarbete är uppstartat och kommer ske löpande under 2013 för ökad uthyrningsgrad.



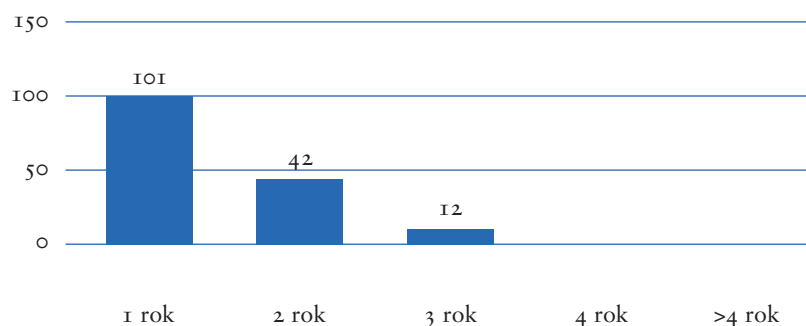
NYCKELTAL

Antal fastigheter	1
Antal bostadslägenheter	155
Antal garage och p-platser	73
Bostadsyta, kvm	8 338
Lokalyta, kvm	3 634
Totalyta, kvm	11 972
Hyresvärde, Tkr	12 227
Hyresintäkter, Tkr	5 459
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	44,6
Redovisat värde, Tkr	130

FÖRDELNING UTHYRNINGSBARA YTOR PÅ BOSTÄDER OCH LOKALER PER 2012-12-31



ÖRESUNDSGÅRDEN – ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR



HERRGÅRDEN, ROSENGÅRD

Bolagets andra förvärv omfattade åtta bostadsfastigheter om ca 73 000 kvm i området Herrgården på Rosengård. I byggnaderna som uppfördes 1968-1969 rymmer bostäder om ca 70 000 kvm samt ca 3 000 kvm kommersiella lokaler. Dessutom ingår sex garage med 798 p-platser. Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostäder, fördelade på totalt 867 lägenheter varav 58 % utgörs av 3 rok. För mer info se fastighetsförteckning sid 49.



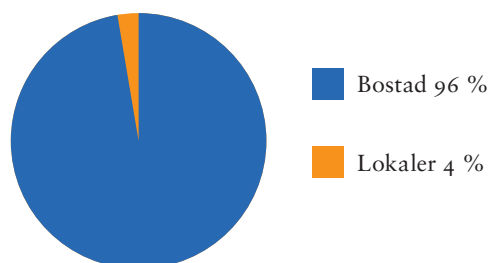
Idag finns tre fastighetsägare på Herrgården. Victoria Park äger den största delen medan MKB och Contentus äger de övriga. Herrgården har under många år fått utgöra själva bilden av misskötta och vanvårdade hyresfastigheter, resultatet av många års kraftigt eftersatta underhåll av tidigare ägare.

Fastigheten övertogs i slutet av december 2012 och en långsiktig utvecklingsplan ska tas fram i samråd med berörda aktörer. Syftet är att upprätthålla och vidareutveckla det arbete som har inletts med den renovering som förra fastighetsägaren ålades att göra av miljöförvaltningen. Läs mer om stadsdelen Rosengård på sid 7.

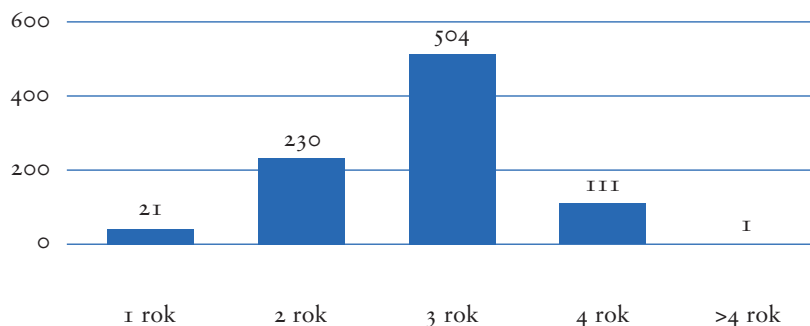
NYCKELTAL

Antal fastigheter	8
Antal bostadslägenheter	867
Antal garage och p-platser	798
Bostadsyta, kvm	70 313
Lokalyta, kvm	3 235
Totalyta, kvm	73 548
Hyresvärde, Tkr	66 978
Hyresintäkter, Tkr	64 469
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3
Redovisat värde, Tkr	312 000

FÖRDELNING UTHYRINGSBARA YTOR PÅ BOSTÄDER OCH LOKALER PER 2012-12-31



HERRGÅRDEN – ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Victoria Park AB (publ), organisationsnummer 556695-0738, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2012.

AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGIER

Victoria Parks övergripande mål är att skapa och realisera värden inom fastighetsbranschen och därigenom skapa god avkastning till sina aktieägare. För att uppnå målet ska Victoria Park:

- Förstärka fastighetsbeståndet genom förvärv och utveckling av förvaltningsfastigheter på tillväxtorter i främst södra Sverige
- Välja långsiktiga och kostnadseffektiva förvaltningslösningar
- Sälja och hyra ut egenutvecklade lägenheter med livsstilsboende
- Förvärva och förädla mark- och utvecklingsfastigheter för att etablera fler livsstilsboenden i Norden
- Etablera samarbete med kommuner och näringsliv i syfte att medverka i och stödja den lokala utvecklingen

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

Victoria park ska uppvisa:

- Avkastning på eget kapital uppgående till minst 20 % årligen
- Soliditet om lägst 20 %

OPERATIONELL MÅLSÄTTNING

Under 2013 ska Victoria Park:

- Ytterligare förvärv med fokus på södra Sverige görs inom Förvaltningsfastigheter. Befintligt fastighetsbestånd förvaltas och utvecklas för långsiktig värdetillväxt
- Byggnation av etapp 3 med ca 120 lägenheter på ca 10 000 kvm byggrätter påbörjas intill de färdigställda etapperna på Livsstilsboendet i Malmö

VERKSAMHETEN

Victoria Park AB är ett fastighetsbolag med affärsområden för utveckling av livsstilsboende samt förvaltningsfastigheter. Verksamheten skall främst vara inriktad på bostadsfastigheter i södra Sverige där värde skapas genom ett aktivt arbete med fastighetsportföljen. Victoria Park är noterat på NASDAQ OMX First North.

Bolaget har utvecklat livsstilsboendet Victoria Park för människor som vill kombinera ett bekvämt boende med ett socialt och aktivt liv. Sveriges första Victoria Park har byggts vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgår till ca 85 000 kvm fördelat på ca 79 000 kvm bostäder och ca 6 000 kvm kommersiella lokaler i Malmö. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande ca 19 000 kvm byggrätter vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

KONCERNEN

Koncernen består, per den 31 december 2012, av moderbolaget samt de helägda dotterbolagen Victoria Park Bygg och Projekt AB, Victoria Park Service AB, Victoria Park Förvaltning AB, Victoria Park Herrgården AB och Fastighetsbolaget VP AB. De sistnämnda bolagen är i sin tur moderbolag till Bostad AB Gröningen och Victoria Park Fastigheter AB. Inom koncernen finns även följande föreningar: Brf Victoria Park i Limhamn Bersån, Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan, Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Pergolan ek för.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Victoria Park-aktien noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007. Aktiekapitalet uppgår till 11,6 Mkr fördelat på 37,1 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

Varje aktie berättigare till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Victoria Parks tillgångar och vinst.

Per den 31 december 2012 uppgick antalet aktieägare till 466. De fem största ägarna är Greg Dingizian gm bolag 16,6 %, Östersjöstiftelsen 11,6 %, Mellby Gård AB 11,4 %, Erik Selin gm bolag och privat 10,8 % och Peab AB 7,5 %.

INTÄKTER

Intäkterna för perioden januari-december 2012 uppgick till 247 355 Tkr (25 971). Under året har bolaget resultatfört samtliga intäkter från avslutat projekt, Brf Allén. Projektet har tillfört bolaget 223 716 Tkr i intäkter. Vidare har även kvarvarande vinstavräkning gjorts för Brf Paviljongen, vilket tillförde bolaget 15 451 Tkr i intäkter. Serviceverksamheten intäkter uppgick under perioden till 7 360 Tkr (8 007). Övriga intäkter uppgick till 828 Tkr.

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för perioden uppgick till 37 355 Tkr (-9 658). Vinst från avräkning av Brf Allén och Brf Paviljongen uppgick under året till 51 245 Tkr. Resultatet för Victoria Park Service AB uppgick till -4 339 Tkr (-8 601). Med en vikande bostadsrättsmarknad har bolaget under året gjort nedskrivningar om -7 305 Tkr för framtida lägenhetsförsäljningar. Vidare har bolaget också gjort nedskrivning för tidigare aktiverade kostnader om -597 Tkr avseende framtida projektutveckling.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -13 742 Tkr (-12 643). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader. Övriga rörelsekostnader uppgick till -1 230 Tkr (-1 125).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till 396 Tkr (18) och orealiserad värdeförändringar på räntederivat uppgick till -644 Tkr (-). 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 uppgick på bokslutsdagen till 540 841 Tkr (98 427).

SKATT

Victoria Park redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om 0 Tkr (-1) och en uppskjuten skattekostnad om -10 546 Tkr (0).

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar består av konceptutveckling och registrerade varumärken om 6 136 Tkr (5 604). Övervägande del avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets övergripande serviceprogram.

MATERIELLA ANLÄGGNINGS-TILLGÅNGAR

FASTIGHETER

Victoria Park förvärvade under fjärde kvartalet två fastighetsbestånd i Malmö, Tuppen 15 och Kronodirektören 2, 4-10, med total uthyrningsbar yta på 85 520 kvadratmeter. Därmed uppgår det totala bokförda värdet till 540 841 Tkr (264 788).

ANDELAR I BRF

Andelar i BRF om 33 419 Tkr (19 000) avser osålda lägenheter (10 st) i Brf Allén.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 63 623 Tkr (18 173).

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2012 till 172 597 Tkr (112 170), vilket motsvarar 4,65 kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 24,7 %. Periodens förändring av eget kapital beror på periodens resultat.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens totala räntebärande skulder per den 31 december 2012 uppgick till 419 687 Tkr (157 051) motsvarande belåningsgrad på 60,2 % (15,2). Ökning av räntebärande skulder är kopplat till fastighetsförvärv gjort under fjärde kvartalet. Derivat redovisas löpande i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten för förändringar i rörelsekapital, uppgick till 25 062 Tkr (-21 349). Förbättringen härrör sig från färdigställandet av Brf Allén under perioden. Investeringsaktivitet har främst varit kopplat till de slutförda fastighetsförvärv som bolaget genomfört under perioden men också att bolaget förvärvat osålda lägenheter i Brf Allén. Upptagna lån är främst kopplat till fastighetsförvärven men även till pantsättning av osålda lägenheter. Amortering av lån har gjorts i samband med att byggnation av Brf Allén slutförts. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 63 623 Tkr (18 172).

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 3,9 % av antal aktier och röster om samtliga teckningsoptioner utnyttjas. Per bokslutsdag fanns 1 071 000 stycken optioner tecknade vilket kan resultera i en ökning av aktiekapitalet om 335 Tkr vilket motsvarar en utspädningseffekt på 2,80 %.

MODERBOLAGET

Intäkterna uppgick till 1 415 Tkr (596) och är hänförlig till koncerninterna tjänster. Moderbolagets resultat efter skatt var på balansdagen -18 755 Tkr (43 307). Moderbolagets huvudsakliga tillgångar består av konceptutveckling, förutbetalda kostnader, koncerninterna fordringar och kassa. Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2012 till 127 919 Tkr (136 033) och eget kapital till 105 334 Tkr (124 089). Likvida medel var 31 148 Tkr (5 978). Antalet medarbetare vid periodens utgång var 7 (7) varav 4 (4) är kvinnor.

FINANSPOLICY

Victoria Park har upprättat en finanspolicy som anger riktlinjer och regler för hur ekonomiavdelningen ska hantera de finansiella funktionerna inom koncernen.

Finanspolicyen fastställs årligen av styrelsen. Inom koncernen ska ekonomifunktionen ansvara för finansiering, riskhantering och likviditetsplanering. I policyen ingår även administrativa ramar och riktlinjer samt ansvarsfördelning som vägledning för finansfunktionen.

De mål som finanspolicyen anger är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 20 % årligen och att soliditeten över tiden ska vara lägst 20 %. Vidare ska ekonomifunktionen säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning samt uppnå långsiktigt stabil kapitalstruktur.

Finansieringsutskottet har under året bestått av Bo Forsén, styrelsens ordförande, Sten Libell, ledamot och Greg Dingizian, VD.

RISKER

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernen är utsatt för såväl operationella som finansiella risker. De operationella riskerna avser främst den dagliga verksamheten med hänsyn till det entreprenadförfarande som tillämpas, prisförändringar, vinstavräkning och förändring i efterfrågan gällande koncernens koncept.

De finansiella riskerna avser bland annat påverkan av förändrade räntekostnader för de lån som löper med rörlig ränta, risken i att bolaget inte har tillgång till önskad finansiering för kommande projekt samt att bolaget på kort sikt inte har likviditet att täcka de betalningsåtaganden som finns. Se även information om finansiella instrument.

MEDARBETARE

Medelantalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 18 (16), varav 13 (12) är kvinnor.

STYRELSEARBETET UNDER 2012

Styrelsen har sammanträtt vid följande tillfällen; 16 februari, 24 april, 16 maj, 29 juni, 16 augusti, 17 september, 12 november och 10 december.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN 2012

Vid bolagsstämman i Victoria Park den 24 april 2012 beslutades att styrelsearvode in till tiden för årsstämman 2013 ska uppgå till sammanlagt 400 Tkr (400) varav 100 Tkr (100) utgör ersättning till ordföranden samt 50 Tkr (50) vardera utgör ersättning till övriga ledamöter.

AKTIEUTDELNING

Styrelsen i Victoria Park föreslår att årsstämman den 23 april 2013 beslutar att ingen utdelning ska göras.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Under maj färdigställdes Brf Allén, den andra etappen på Victoria Park i Malmö. I samband med genomförd vinstavräkning har Brf Allén utgått från koncernens räkenskaper
- I juni tillträdde Greg Dingizian som vd
- Den 27 juni höll bolaget extrastämma där en justerad bolagsordning för utökad affärsverksamhet av förvaltningsfastigheter antogs
- I oktober förvärvades fastigheten Öresundsgården på ca 12 000 kvm i Malmö för 110 Mkr.
- Tillträde sker under januari 2013
- I december förvärvades och tillträdde Bostads AB Gröningen på ca 73 000 kvm i Malmö för ca 280 Mkr

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Från föregående år disponibla vinstmedel	112 489 341
Årets resultat	-18 754 914
Kronor	93 734 427

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning överföres 93 734 427 kronor.

Totalresultaträkning för koncernen

Tkr	Not	2012-01-01 –2012-12-31	2011-01-01 –2011-12-31
Intäkter	1	247 355	25 971
Kostnader för produktion		-210 000	-35 629
Bruttoresultat		37 355	-9 658
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-13 742	-12 643
Övriga rörelsekostnader	5	-1 230	-1 125
Rörelseresultat		22 383	-23 426
Orealiserade värdeförändring fastighet		48 581	–
Orealiserade värdeförändring derivat		-644	–
Finansiella intäkter		537	430
Finansiella kostnader		-141	-412
Finansnetto	6	48 333	18
Resultat före skatt		70 716	-23 408
Aktuell skatt	7	0	-1
Uppskjuten skatt		-10 546	–
Periodens resultat		60 170	-23 409
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		60 170	-23 409
Periodens resultat		60 170	-23 409
Resultat per aktie:	8	1,62	-0,63
Periodens resultat		60 170	-23 409
Övrigt totalresultat		–	–
Periodens övriga totalresultat		0	0
Periodens summa totalresultat		60 170	-23 409
Periodens summa totalresultat		60 170	-23 409
Periodens summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		60 170	-23 409
Periodens summa totalresultat		60 170	-23 409

Resultaträkning för Serviceverksamhet

Tkr	2012		2011	
	Jan-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Okt-Dec
Intäkter	7 360	2 078	8 007	1 537
Kostnader	-11 699	-3 118	-16 608	-2 990
Bruttoresultat	-4 339	-1 040	-8 601	-1 453
Försäljnings- och administrationskostnader	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0
Rörelseresultat	-4 339	-1 040	-8 601	-1 453

Bolagets segmentsredovisning har förändrats med anledning av att projektutvecklingen av Brf Allén färdigställts och avräknats enligt IFRIC15. Således kommer segmentsredovisningen endast visa utvecklingen av serviceverksamheten med dess jämförelsesiffror. 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 1 284 kr per månad.

INTÄKTER

Affärssegmentets serviceintäkter uppgick till 7 360 Tkr (8007) varav spaintäkter uppgick till 4 732 Tkr (3 734).

KOSTNADER

Serviceverksamheten utgörs främst av personalkostnader, råvarukostnad och lokalhyra.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Inga försäljnings- och administrationskostnader har under perioden belastat serviceverksamheten.

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	9	6 136	5 604
		6 136	5 604
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	2 878	4 148
Fastigheter	11	540 841	264 788
		543 719	268 936
Summa anläggningstillgångar		549 855	274 540
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Andelar i Brf	12	33 419	19 000
Kundfordringar		21 908	1 423
Förutbetalda kostnader	13	24 977	24 404
Övriga fordringar	14	3 829	2 272
		84 133	47 099
Likvida medel			
Kassa och bank		63 623	18 173
Summa omsättningstillgångar		147 756	65 272
SUMMA TILLGÅNGAR		697 611	339 812
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		11 600	11 600
Övrigt tillskjutet kapital		127 816	127 816
Balanserade vinstmedel		33 181	-27 246
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		172 597	112 170
Summa eget kapital		172 597	112 170
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt		10 546	–
Långfristig räntebärande skuld	15	403 500	37 000
Summa långfristiga skulder		414 046	37 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	16 187	120 051
Leverantörsskulder		55 600	32 268
Aktuell skatteskuld		0	1
Övriga skulder		413	10 647
Derivat	16	644	–
Upplupna kostnader	17	38 124	27 6754
Summa kortfristiga skulder		110 968	190 642
Summa skulder		525 014	227 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		697 611	339 812
Ställda säkerheter	18	441 687	130 125
Eventualförpliktelser	18	27 000	23 000

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital per den 1 januari 2012	11 600	127 816	-27 246	112 170
Periodens totalresultat			60 170	60 170
Intäkter i samband med försäljning av utfärdade optioner			257	257
Utgående eget kapital per den 31 december 2012	11 600	127 816	33 181	172 597
 Ingående eget kapital per den 1 januari 2011	 11 600	 127 816	 -3 837	 135 579
Periodens totalresultat			-23 409	-23 409
Utgående eget kapital per den 31 december 2011	11 600	127 816	-27 246	112 170

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Aktiekapitalet bestod per den 31 december 2012 av 37 119 990 aktier.

För räkenskapsåret 1 januari 2012 till och med den 31 december 2012 föreslås att ingen utdelning ska utgå.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Tkr	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Bruttoresultat	37 355	-9 658
Administrationskostnader	-14 972	-13 770
Finansnetto	396	18
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 283	2 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 062	-21 349
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL		
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-22 614	1 385
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	23 545	6 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 993	-13 933
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Fastighet (ökning -/minskning +)	-227 472	-105 659
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	-14 419	14 400
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	1 226	21
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	230	70
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-240 435	-91 168
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Optionspremier	257	-
Upptagna lån	382 789	90 379
Amortering av lån	-123 154	-7 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	259 892	82 854
ÅRETS KASSAFLÖDE	45 450	-22 247
Likvida medel vid årets början	18 173	40 419
Likvida medel vid årets slut	63 623	18 173

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i tusentals kronor (Tkr) där inget annat anges.

Företagsinformation

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Victoria Park AB (publ) har godkänts av styrelsen och verkställande direktör den 21 mars 2013 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 23 april 2012. Victoria Park AB (publ) är ett svenskt bolag noterat på NASDAQ OMX First North. Bolaget har sitt säte i Malmö, Sverige.

Tillämpning av regelverk

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Efter som moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS.

Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering (RFR) Rekommendation nr 1.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Under året har följande, av EU godkända, nya och ändrade standarder och tolkningar från IASB och uttalanden från IFRIC införts:

- IFRS 7 Finansiella instrument. Upplýsingar vid borttagande av finansiella instrument
- IAS 12 Inkomstskatter

Ovan nämnda nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar från IASB eller uttalanden från IFRIC har inte haft någon effekt på moderbolaget eller koncernens balans- respektive resultaträkningar eller utformningen av de finansiella rapporterna.

Kommande redovisningsstandarder och tolkningar

Nedan förtecknas de nya och ändrade standarder och tolkningar från IASB och uttalanden från IFRIC som skall tillämpas för kalenderåret 2013 eller senare. Det bör noteras att förändringarna i IAS 28 ännu inte har antagits av EU.

- IAS 1 Presentation av övrigt totalresultat
- IAS 19 Ersättning till anställda
- IAS 27 Separata finansiella rapporter

- IAS 28 Intressebolag och joint ventures
- IAS 32 Finansiella instrument - klassificering
- IFRS 7 Finansiella instrument: Upplýsingar vid finansiella instrument som kvittas
- "IFRS 9 Financial Instruments: Recognition and Measurement" (svensk titel saknas i nuläget)
- "IFRS 10 Consolidated Financial Statements" (svensk titel saknas i nuläget)
- "IFRS 11 Joint Arrangements" (svensk titel saknas i nuläget)
- "IFRS 12 Disclosures of Interest in Other Entities" (svensk titel saknas i nuläget)
- "IFRS 13 Fair Value Measurement" (svensk titel saknas i nuläget)

Förändringen i IAS 1 innebär att grupperingen av transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat förändras. Poster som skall återföras resultatet skall redovisas separat skilt från de poster som ej skall återföras till resultatet. Förslaget ändrar inte på det faktiska innehållet i övrigt totalresultat utan enbart uppställningsformen.

Övriga förändringar förväntas inte ha någon effekt på moderbolaget eller koncernens balans- respektive resultaträkningar eller utformningen av de finansiella rapporterna.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Den funktionella valutan för moderbolaget och dotterbolagen är svenska kronor, vilket också utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Redovisningen är baserad på anskaffningsvärden.

Alla belopp är i tusentals svenska kronor (Tkr) om inget annat anges och avser perioden 1 januari 2012 till 31 december 2012 för resultaträkningsrelaterade poster, respektive 31 december 2012 för balansräkningens relaterade poster.

Föresättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter inklusive kritiska uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader, samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på faktorer som bedöms vara rimliga omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs, eller andra föresättningar föreligger. Uppskattningar och bedömningar görs löpande och utgår från den historiska erfarenhet och framtida händelser som anses rimliga under de omständigheter som råder.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den mån det anses troligt att de inom en snar framtid kommer att kunna nyttjas mot skattemässiga överskott.

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de principer som gäller för koncernen.

Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilket är den dag moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt 50 % av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Alla koncerninterna försäljningar, kostnader, vinster och förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Alla dotterbolag har hittills varit helägda svenska dotterbolag.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker enligt IAS 18 – Intäkter, med undantag för entreprenaduppdrag. Den 1 januari 2010 trädde, efter EU-godkännande, IFRIC 15 – Avtal om upphörande av fastigheter i kraft. Tolkningen klargör när och hur intäkter och sammanhängande kostnader skall redovisas i samband med försäljning av fastigheter om det finns ett köpeavtal mellan byggherre och köpare innan upphörandet av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överrenskommelsen skall redovisas enligt IAS 11 eller IAS 18. Uttalandet påverkar det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamhetens projektutveckling redovisas vid färdigställandet och inte successivt under byggnationen.

Leasingavtal

Redovisning av finansiell leasing innebär att anläggningstillgångar tas upp som tillgångspost i balansräkningen och att motsvarande kort- och/eller långfristig skuld bokförs. Leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulden. Vid operationell leasing kostnadsförs betalningar löpande linjärt över leasingperioden.

Victoria Park har ingått ett antal leasingavtal avseende kontorsmaskiner och bil. Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har samtliga hyres- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, räntekostnader på lån och avgifter avseende krediter.

Lånekostnader

Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Victoria Park följer IAS 19, Ersättningar till anställda, såväl som de ytterligare upplysningar som krävs enligt ÅRL. Åtagande för VD och ekonomi-/finanschef tryggas genom individuell pensionsplan, premiebestämd. Åtagande för övrig personal tryggas genom försäkring i Alecta/Collectum. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta/Collectum som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion och Alecta inte kan lämna fullständig information

Nedskrivningar

Vid bedömning om nedskrivningsbehov tillämpas IAS 36 – Nedskrivningar. Tillgångar som har en obestämd nyttjandeperiod skrivs inte av utan provas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdeminskning då händelser eller förändringar i förhållanden visar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp med vilket tillgångens redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högre av verkliga värdet, minskat med försäljningskostnader, och nyttjandevärdet.

Resultat per aktie

Redovisning av resultat per aktie sker enligt IAS 33 – Resultat per aktie. Posten redovisas direkt i anslutning till koncernens resultaträkning.

Immateriella anläggningstillgångar

KONCEPTUTVECKLING

Nedlagda kostnader avseende konceptutveckling aktiveras löpande i enlighet med IAS 38. Efter projektets färdigställande kommer avskrivning att göras under en 10-årsperiod. Nedlagda kostnader avser inköpta konsult tjänster och registrering av varumärken.

Materiella anläggningstillgångar

INVENTARIER

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

FASTIGHETER

Redovisning av förvaltningsfastigheter sker enligt IAS 40. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkning till verkligt värde. Verkligt värde baseras på värdering för varje enskild fastighet. För att säkerställa värderingen inhämtas, minst en gång per år, externa värderingar från anlitade värderare.

Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar

Skulder i balansräkningen redovisas som kort fristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder med avsikt att regleras inom tolv månader från balansdagen. Motsvarande gäller för indelning i omsättnings- och anläggningstillgångar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument klassificeras enligt IAS 39

– Finansiella instrument.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar till exempel likvida medel, kundfordringar, andra rörelsefordringar, låneskulder, leverantörsskulder och andra rörelseskulder. De bokförs till upplupet anskaffningsvärde om inget annat framgår av andra noter. Valutasäkringar, ränteinstrument eller liknande instrument används inte.

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar med fastställda eller fastställbara betalningsströmmar. Fordringarna redovisas till det värde var med de förväntas återbetalas med avdrag för osäkra fordringar. Bedömningen av osäkra fordringar baseras på regelbunden genomgång av obetalda fordringar.

Låne-, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget ingår avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen vid tidpunkt för utställande och leverantörsskuld tas upp i balansräkningen vid mottagandet. Vid erhållande eller fullgörande av åtaganden tas fordringar respektive skulder bort ur balansräkningen.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden på bank.

Skatter

Koncernen tillämpar IAS 12 – Inkomstskatter. Redovisad skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som antingen betalas eller erhålles under det aktuella inkomståret.

Uppskjuten skatt redovisas som temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Värderingen av uppskjutna skatter görs med utgångspunkt från förväntade skulder och fordringar på balansdagen. Skattesats om 22 % har används vid beräkning av uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt. Underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalning inom överskådlig framtid.

Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning. Den statliga inkomstskatten i Sverige uppgick under året till 26,3 procent.

Kassaflödesanalys

Koncernen tillämpar indirekt metod i enlighet med IAS 7 – Kassaflödesanalys. I analysen fås ett underlag vilket möjliggör bedömningen av företagets förmåga att dels skapa likvida medel dels dess behov.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Från och med 2011 redovisas mottagna koncernbidrag som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag som finansiell kostnad.

Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt hänför sig till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Koncernens noter

NOT 1

IN- OCH UTFAKTURERING MELLAN KONCERNBOLAG

Moderbolaget har fakturerat arvoden och kostnader till dotterbolag om 1 670 Tkr (530).

NOT 2

PERSONALKOSTNADER, ERSÄTTNINGAR OCH ARVODEN

Medelantalet anställda	2012		2011	
	Antal	Varav anställda kvinnor	Antal	Varav anställda kvinnor
Koncernen	18	13	16	12

Löner och andra ersättningar	2012	2011
Styrelsen och verkställande direktören	2 583	1 615
Övriga anställda	6 352	8 654
	8 935	10 269

Sociala kostnader	2012	2011
Styrelsen och verkställande direktören	370	104
Övriga anställda	1 930	2 555
	2 300	2 659

Pensionskostnader	2012	2011
Styrelsen och verkställande direktören	167	-
Övriga anställda	614	608
	781	608

Ersättningar till styrelsen, VD samt ledande befattningshavare

PRINCIPER

På årsstämman i april 2012 beslutades att ersättningen till styrelsens externa ledamöter skulle uppgå till maximalt 400 Tkr (400), varav 100 Tkr (100) utgår till styrelsens ordförande. Under året totalt resultatförda arvoden uppgår till 400 Tkr.

Ersättningar till styrelsen	2012	2011
Bo Forsén, styrelsens ordförande	100	100
Sten Libell, ledamot	50	50
Anders Pettersson, ledamot	50	50
Peter Strand, ledamot	50	-
Greg Dingizian, VD, ledamot	-	-
Pia Andersson	-	-
Christer Jönsson, ledamot (frånträtt 2012)	50	50
Mats Leifland, ledamot (frånträtt 2012)	50	50
Gun-Britt Mårtensson, ledamot (frånträtt 2012)	50	50
Meg Tivéus, ledamot (frånträtt 2011)	-	50
	400	400

Löner och ersättningar till ledningen	2012	2011
Ledande befattningshavare	2 704	1 835

PENSIONER

Pensionspremien för övriga befattningshavare, exklusive VD och Ekonomichef, baseras på ITP-planen. VD samt ekonomichef har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser att avsätta ett månadsbelopp motsvarande 35 % av månadslön respektive 5 000kr till en tjänstepensionsförsäkring.

UPPSÄGNINGSTID/AVGÅNGSVEDERLAG

Nuvarande VD har sex månaders ömsesidig uppsägningstid med 6 månaders uppsägningstid.

Ekonomichef har från bolagets sida sex månader och från egen del tre månaders uppsägningstid.

INCITAMENTSPROGRAM

Under juni 2012 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner vilket ger anställda rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier till en kurs om 6,70 kr per styck i december 2014.

Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. I värderingsmodellen fastställdes värdet på underliggande aktie till 4,20 kr med volatilitet på 30 % och en riskfria ränta om 0,9 %. Löptiden uppgick till 2,5 år. Totalt antal teckningsoptioner beslutad av stämman den 27 juni 2012 uppgick till 1 500 000 stycken. Totalt finns per bokslutsdagen 1 071 000 stycken optioner tecknade av personalen.

Resterande outnyttjade optioner är avsedda för framtida rekryteringar.

NOT 3

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2012	2011
Kvinnor	1	1
Män	5	6
	6	7

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2012	2011
Kvinnor	0	0
Män	2	2
	2	2

SJUKFRÅNVARO

Total sjukfrånvaro uppgår till 1,3 % av den ordinarie arbetstiden. Av den totala sjukfrånvaron utgör 0 % sammanhängande sjukfrånvaro mer än 60 dagar.

Sjukfrånvaro fördelad efter ålder, %	2012	2011
– 29 år	0	7,43
30 – 49 år	1,12	1,10
50 år och äldre	0,87	1,40

Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %	2012	2011
Män	0,47	1,10
Kvinnor	1,13	1,40

NOT 4

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2012	2011
Personal-, rese- och advokatkostnader	12 198	7 286
Övriga kostnader	1 544	5 357
	13 742	12 643

Ersättning till revisorer, Ernst & Young AB	2012	2011
Revisionsuppdraget	329	309
Skatterådgivning	70	173
Övriga kostnader	127	148
	526	630

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är rådgivning.

NOT 5
LEASING

Årets leasingkostnader uppgår till 184 Tkr (197). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2012	2011
Inom ett år	152	132
Senare än ett år men inom fem år	210	137
	362	269

Victoria Parks leasingavtal klassificeras som operationella och finansiella leasingavtal saknas helt.

NOT 6
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	2012	2011
Ränteintäkter	537	430
Räntekostnader	141	412
	396	18

NOT 7
SKATTER

	2012	2011
Inkomstskatt	0	1
Uppskjuten skatt	10 546	–
	10 546	1

Finns ej utnyttjade skattemässiga underskott på 136 796 Tkr.

NOT 8
RESULTAT PER AKTIE/AKTIEKAPITAL

Aktiens förändring sedan bolaget bildades

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier, st	Totalt antal aktier, st
2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000	1 000
2007 – aug	Split 100:1	0	100 000	99 000	100 000
2007 – aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000
2007 – sept	Split 32:10	0	1 000 000	2 200 000	3 200 000
2007 – sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662
2007 – sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995
2010 – mars	Nyemission	5 799 998	11 599 996	18 559 995	37 119 990

Genomsnittligt antal utestående aktier	37 119 990
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	38 619 990
Årets resultat, Tkr	60 170
Resultat per aktie, kr	1,62
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,56

Aktiekapitalet, om 11 599 Tkr, är fördelat på 37 119 990 st aktier. Kvotvärde per aktie är 0,31 kr. Alla aktier har rätt till vinst och överskott vid likvidation samt berättigar till en röst. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 4 000 Tkr och högst 16 000 Tkr. Antalet aktier ska vara lägst 15 000 000 st och högst 60 000 000 st. Victoria Park AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. Bolaget noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007.

NOT 9
KONCEPTUTVECKLING

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	6 925	6 903
Förvärvat under året	1 226	22
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 151	6 925
	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 321	-628
Årets avskrivningar	-694	-693
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 015	-1 321
Utgående balans	6 136	5 604

NOT 10
INVENTARIER

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	8 714	8 645
Förvärvat under året	230	69
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	8 944	8 714
	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 566	-3 016
Årets avskrivningar	-1 500	-1 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 066	-4 566
Utgående balans	2 878	4 148

NOT 11
FASTIGHETER

Förändring redovisat värde	2012	2011
Fastighetsbestånd 1 januari	264 788	159 129
Investeringar i befintliga fastigheter		105 659
Förvärv	393 245	
Försäljningar*	-165 947	
Värdeförändring orealiserade	48 755	
Fastighetsbestånd 31 december	540 841	264 788

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

NOT 12
ANDELAR I BRF

	2012-12-31	2011-12-31
Osålda lägenheter i Brf Paviljongen/Allén	33 419	19 000
	33 419	19 000

NOT 13
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga interimfordringar	24 977	24 404
	24 977	24 404

I förutbetalda kostnader ingår fakturor om 23 168 Tkr avseende överfakturerad entreprenad som bolaget bestridit.

NOT 14**ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2012-12-31	2011-12-31
Fordran moms	765	975
Övriga kortfristiga fordringar	3 064	1 297
	3 829	2 272

NOT 15**KONCERNENS UPPLÅNING**

	2012-12-31	2011-12-31
Långfristiga skulder		
Långfristig räntebärande skuld till bank	403 500	37 000
Kortfristiga räntebärande skulder		
Kortfristig räntebärande skuld	16 187	120 051
	419 687	157 051

Den långfristiga skulden avser lån gällande belåning av koncernens fastighetsbestånd samt fastigheterna Lilla Högesten 1 och Stora Högesten 2. Kortfristiga skulden avser lån för pantsatta lägenheter i Brf Allén (10st).

NOT 16**ÖVRIGA SKULDER**

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	215	4 112
Inbetalda handpenningar	0	6 132
Övriga skulder	198	403
	413	10 647

NOT 17**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
Projektkostnader	19 790	24 872
Personalrelaterade kostnader	1 485	1 925
Övriga upplupna kostnader	16 849	878
	38 124	27 675

NOT 18**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	2012-12-31	2011-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Pantbrev i fastighet	441 687	130 125
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	22 000	23 000

NOT 19**NÄRSTÅENDE**

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner mm till styrelse och ledning – se not 2. Till styrelseledamöter har även ersättning för gjorda utlägg såsom rese- och telefonkostnader lämnats. Moderbolaget har direkt och indirekt inflytande över bolagen i koncernen. Transaktioner och mellanhavanden med dotterbolag utgörs av koncernbidrag, intäkter för utförda tjänster och vidarefakturerade kostnader.

Resultaträkning för moderbolaget

Tkr	Not	2012-01-01 –2012-12-31	2011-01-01 –2011-12-31
Nettoomsättning		1 415	596
Kostnader		-8 305	-3 175
Bruttoresultat		-6 890	-2 579
Försäljnings- och administrationskostnader	1, 2 ,3	-13 788	-12 504
Övriga rörelsekostnader	4	-1 238	-1 064
Rörelseresultat		-21 916	-16 147
Finansiella intäker	5	3 300	59 842
Finansiella kostnader	6	-139	-388
Resultat före skatt		-18 755	43 307
Skatt	7	–	–
Årets resultat		-18 755	43 307
Årets resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		-18 755	43 307
Årets resultat		-18 755	43 307
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Årets resultat		-18 755	43 307
Övrigt totalresultat		–	–
Övriga totalresultat		0	0
Summa totalresultat		-18 755	43 307
Summa totalresultat		-18 755	43 307
Summa totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		-18 755	43 307
Summa totalresultat		-18 755	43 307

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	8	5 990	5 440
		5 990	5 440
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	9	397	342
		397	342
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	450	400
		450	400
Summa anläggningstillgångar		6 837	6 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Exploateringsfastigheter		5 917	5 907
Andelar i Brf	12	33 419	19 000
Kundfordringar		348	27
Fordringar hos koncernföretag		47 123	97 518
Aktuella skattefordringar		247	376
Övriga kortfristiga fordringar	13	2 451	670
Förutbetalda kostnader	14	429	375
		89 934	123 873
Likvida medel			
Kassa och bank		31 148	5 978
		31 148	5 978
Summa omsättningstillgångar		121 082	129 851
SUMMA TILLGÅNGAR		127 919	136 033
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	11 600	11 600
Överkursfond		127 301	127 302
Balanserat resultat		-14 812	-58 119
Årets resultat		-18 755	43 307
		105 334	124 089
Summa eget kapital		105 334	124 089
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		814	404
Kortfristig räntebärande skuld		16 186	5 925
Övriga kortfristiga skulder		349	196
Skulder till koncernföretag		3 664	3 812
Upplupna kostnader	16	1 572	1 607
		22 585	11 944
Summa skulder		22 585	11 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 919	136 033
Ställda säkerheter	17	16 186	5 925
Ansvarsförbindelser	17	165 000	182 136

Moderbolagets förändring i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2012	11 600	127 301	-14 812	124 089
Årets resultat			-18 755	-18 755
Utgående balans per 31 december 2012	11 600	127 301	-33 567	105 334
Ingående balans per 1 januari 2011	11 600	127 301	-58 119	80 782
Årets resultat			43 307	43 307
Utgående balans per 31 december 2011	11 600	127 301	-14 812	124 089

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	2012	2011
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-21 916	-16 147
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	830	877
Summa	-21 086	-15 270
Erhållen ränta	228	176
Erlagd ränta	-139	-388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-20 997	-15 482
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	48 736	-61 584
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	163	-6 229
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	48 899	-67 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 902	-83 295
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Exploateringsfastigheter (ökning -/minskning +)	-10	268
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	-14 419	14 400
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	1 226	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	210	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 993	14 668
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	19 288	0
Amorterade lån	-9 027	-7 525
Erhållet koncernbidrag		59 666
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 261	52 141
ÅRETS KASSAFLÖDE	25 170	-16 486
Likvida medel vid årets början	5 978	22 464
Likvida medel vid årets slut	31 148	5 978

Moderbolagets noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER MM

Belopp i tusentals kronor (Tkr) där inget annat anges.

Se även under redovisnings- och värderingsprinciper med mera sidan 25.

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper följer Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapportering (RFR) Rekommendation RFR 2:2, – Redovisningsregler för juridiska personer.

NOT 1

PERSONALKOSTNADER, ERSÄTTNINGAR OCH ARVODEN

Medelantalet anställda	2012		2011	
	Antal	Varav anställda kvinnor	Antal	Varav anställda kvinnor
Moderbolaget	7	4	7	4

Löner och andra ersättningar	2012	2011
Styrelsen och verkställande direktören	2 583	1 615
Övriga anställda	3 114	3 288
	5 697	4 903

Sociala kostnader	2012	2011
Styrelsen och verkställande direktören	370	104
Övriga anställda	1 024	1 081
	1 394	1 185

Pensionskostnader	2012	2011
Styrelsen och verkställande direktören	167	–
Övriga anställda	486	501
	653	501

För moderbolagets principer, pensioner etc hänvisas till koncernens not om personalkostnader not 2.

Medelantal anställda har under perioden understigit 10 varför uppgift om sjukfrånvaro ej lämnas.

NOT 2

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2012	2011
Kvinnor	1	1
Män	5	6
	6	7

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2012	2011
Kvinnor	0	0
Män	2	2
	2	2

NOT 3

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2012	2011
Personal-, rese- och advokatkostnader	8 245	6 995
Marknadsförings- och försäljningskostnader	2 038	1 464
Övriga kostnader	3 505	5 109
	13 788	13 568

Ersättning till revisorer, Ernst & Young AB	2012	2011
Revisionsuppdraget	436	222
Skatterådgivning	70	173
Övriga kostnader	178	111
	684	506

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är rådgivning.

NOT 4
LEASING

Årets leasingkostnader uppgår till 184 Tkr (180).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara
leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2012	2011
Inom ett år	152	132
Senare än ett år men inom fem år	210	137
	362	269

Victoria Parks leasingavtal klassificeras som operationella
och finansiella leasingavtal saknas helt.

NOT 5
FINANSIELLA INTÄKTER

	2012	2011
Ränteintäkter	228	176
Erhållet koncernbidrag	3 072	59 666
	3 300	59 842

NOT 6
FINANSIELLA KOSTNADER

	2012	2011
Räntekostnader	139	388
	139	388

NOT 7
SKATTER

	2012	2011
Inkomstskatt	0	1
	0	1

Finns ej utnyttjade skattemässiga underskott
på 53 032 Tkr.

NOT 8
KONCEPTUTVECKLING

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	6 742	6 742
Förvärvat under året	1 226	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 968	6 742
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar-1	302	-628
Årets avskrivningar	-676	-674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 978	-1 302
Utgående balans	5 990	5 440

NOT 9
INVENTARIER

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	1 210	1 210
Förvärvat under året	210	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 420	1 210
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-868	-664
Årets avskrivningar	-155	-204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 023	-868
Utgående balans	397	342

NOT 10**ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	7 528	7 528
Förvärvat under året	50	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 578	7 528
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 128	-7 128
Årets nedskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 128	-7 128
Utgående balans	450	400

NOT 11**SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	Kapital- andel, %	Antal andelar	Bokfört värde
Victoria Park Bygg och Projekt AB	100	1 000	100
Fastighetsbolaget VP AB	100	1 000	100
Victoria Park Förvaltning AB	100	1 000	100
Victoria Park Herrgården AB	100	500	50
Victoria Park Service AB	100	1 000	100
			450

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Organisationsnummer	Säte
Victoria Park Bygg och Projekt AB	556728-8666	Malmö
Fastighetsbolaget VP AB	556728-8674	Malmö
Victoria Park Förvaltning AB	556773-2051	Malmö
Victoria Park Herrgården AB	556909-4484	Malmö
Victoria Park Service AB	556728-8682	Malmö

Fastighetsbolaget VP AB äger dotterbolaget Victoria Park Fastigheter AB, org nr 556715-5477 med säte i Malmö. Bolaget ägs till en kapital andel om 100 %, antal andelar är 1 000 st och det bokförda värdet är 100 Tkr. Victoria Park Herrgården AB äger dotterbolaget Bostads AB Gröningen, org nr 556646-5141 med säte i Malmö. Bolaget ägs till en kapital andel om 100 %, antal andelar är 500.

Under 2007 bildades nedanstående bostadsrättsföreningar. Det bokförda värdet i samtliga föreningar är 0 Tkr.

	Organisationsnummer	Säte
Brf Victoria Park i Limhamn Bersån	769616-7258	Malmö
Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan	769616-7274	Malmö

Under 2008 bildades nedanstående ekonomiska föreningar. Det bokförda värdet i samtliga föreningar är 0 Tkr.

	Organisationsnummer	Säte
Victoria Park Bersån ek för	769618-2430	Malmö
Victoria Park Pergolan ek för	769618-2398	Malmö

De ekonomiska föreningarna ägs till 98 % av Victoria Park Fastigheter AB och till vardera 1 % av Fastighetsbolaget VP AB och Victoria Park Service AB.

NOT 12**ANDELAR I BRF**

	2012-12-31	2011-12-31
Osålda lägenheter	33 419	14 000
Visningslägenheter	0	5 000
	33 419	19 000

NOT 13**ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

	2012-12-31	2011-12-31
Fordran moms	464	471
Övriga kortfristiga fordringar	1 987	199
	2 451	670

NOT 14**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga interimfordringar	429	375
	429	375

NOT 15**AKTIEKAPITAL****Aktiens förändring sedan bolaget bildades**

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier, st	Totalt antal aktier, st
2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000	1 000
2007 – aug	Split 100:1	–	100 000	99 000	100 000
2007 – aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000
2007 – sept	Split 32:10	–	1 000 000	2 200 000	3 200 000
2007 – sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662
2007 – sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995
2010 – mars	Nyemission	5 799 998	11 599 996	18 559 995	37 119 990
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden					37 119 990
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning utspädning					38 619 990

Aktiekapitalet, om 11 599 Tkr, är fördelat på 37 119 990 st aktier. Kvotvärde per aktie är 0,31 kr. Alla aktier har rätt till vinst och överskott vid likvidation samt berättigar till en röst. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 4 000 Tkr och högst 16 000 Tkr. Antalet aktier ska vara lägst 15 000 000 st och högst 60 000 000 st. Victoria Park AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. Bolaget noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007.

NOT 16
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
Personalrelaterade kostnader	937	924
Övriga upplupna kostnader	635	683
	1 572	1 607

NOT 17
STÄLLDA SÄKERHETER
OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2012-12-31	2011-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Andelar i Brf	16 186	5 925
ANSVARSFÖRBINDELSER		
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	165 000	182 136

NOT 18
NÄRSTÅENDE

Närståendekrets

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner mm till styrelse och ledning - se not 1 och not 2.

Till styrelseledamöter har även ersättning för gjorda utlägg såsom rese- och telefonkostnader lämnats. Moderbolaget har direkt och indirekt inflytande över bolagen i koncernen. Transaktioner och mellan-havanden med dotterbolag utgörs av aktieägar-tillskott, intäkter för utförda tjänster och vidare-fakturerade kostnader.

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper följer Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapportering (RFR) Rekommendation RFR 2 – Redo-visningsregler för juridiska personer.

Se även under redovisnings- och värderingsprinciper för koncernen.

Undertecknade försäkrar att
årsredovisningen för koncernen och moderbolaget har upprättats
i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU,
respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens
och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en
rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet,
ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker
och osäkerhetsfaktorer som koncernens företag står inför.

Malmö den 21 mars 2013

Bo Forsén
Styrelsens ordförande

Anders Pettersson

Sten Libell

Pia Andersson

Peter Strand

Greg Dingizian
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2013

Göran Neckmar
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Victoria Park AB, org.nr. 556695-0738

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Victoria Park AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Victoria Park AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 21 mars 2013

Göran Neckmar
Auktoriserad revisor

Styrelse



Bo Forsén, Höllviken, född 1948
Styrelsens ordförande och ledamot
av finansutskottet
Aktuella styrelseuppdrag: Styrelse-
ordförande i Norén Fastigheter AB och
Scandinavian Resort. Styrelseledamot
i Roxtec AB, Catena AB och Cale AB
Invald i styrelsen: 2010
Innehav i Victoria Park: 833 330 st
aktier genom bolag och privat



Greg Dingizian, Malmö, född 1960
Styrelseledamot
VD Victoria Park AB
Aktuella styrelseuppdrag: Styrelseord-
förande Betting Promotion AB,
Vice ordförande FC Rosengård
Invald i styrelsen: 2006 samt 2012
Innehav i Victoria Park: 6 150 000 st
aktier genom bolag



Pia Andersson, Bjärred, född 1961
Styrelseledamot
VD för Annehem Bygg & Projekt AB
Invald i styrelsen: 2012
Innehav i Victoria Park: 29 213 st aktier



Sten Libell, Höllviken, född 1950
Styrelseledamot och ledamot
av finansutskottet
Administrativ direktör i Mellby Gård AB.
Aktuella styrelseuppdrag: Söderberg &
Haak Maskin AB, Excalibur Värdepappers-
fond AB, Eriksberg Vilt & Natur AB m fl.
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 15 000 st aktier



Anders Pettersson, Limhamn,
född 1959
Styrelseledamot
VD och Koncernchef för Hilding
Anders AB
Aktuella styrelseuppdrag: Styrelse-
ordförande i Alite International AB.
Styrelseledamot i Hilding Anders AB,
Hempel A/S m fl.
Invald i styrelsen: 2009
Innehav i Victoria Park: 1 398 590 st
aktier genom bolag



Peter Strand, Bjärred, född 1971
Styrelseledamot
VD för Tribona ASA
Invald i styrelsen: 2011
Innehav i Victoria Park: 1 650 000 st
aktier genom bolag

Innehavet i Victoria Park avser per den 31 december 2012

KONCERNLEDNING

Greg Dingizian, Malmö,

född 1960

VD

Innehav i Victoria Park: 6 150 000 st
aktier genom bolag.

Andreas Morfiadakis, Höllviken,

född 1976

Vice VD och CFO

Innehav i Victoria Park: 100 000 st
aktier samt 500 000 st teckningsoptioner.

REVISOR

Göran Neckmar, Malmö, född 1956

Auktoriserad revisor

och medlem i FAR SRS

Ernst & Young AB

Invald som revisor 2012

Revisorn nås via adress:

Ernst & Young AB, Torggatan 4

211 40 Malmö

Bolagsordning

Bolagsordning för Victoria Park AB (publ),
org. nr 556695-0738, antagen på extra årsstämma den 27 juni 2012.

1 § Firma

Bolagets firma är Victoria Park AB. Bolaget är publikt (publ).

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget ska förvärva, exploatera, bebygga och överlåta fastigheter, bedriva uthyrning av lägenheter, bedriva service och drift av fastigheter samt därmed jämförlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall uppgå till lägst 9 375 000 kronor och till högst 37 500 000 kronor.

5 § Antal aktier

Antalet aktier skall uppgå till lägst 30 000 000 och högst 120 000 000.

6 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

7 § Styrelse

Styrelsen skall, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter och inga styrelsesuppleanter.

8 § Revisor

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer med högst lika många suppleanter. Revisor och suppleant, om sådan utses, ska vara auktoriserad. Till revisor får även registrerat revisionsbolag utses.

9 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Industri.

Aktieägare, som vill delta i bolagsstämman, ska dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast klockan 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

10 § Ärenden på årsstämma

Vid årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringspersoner att underteckna protokollet;
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
8. beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och, i förekommande fall, verkställande direktör;
10. fastställande av antalet styrelseledamöter och, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter;
11. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna;
12. val av styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter; och
13. annat ärende som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11 § Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Fastighetsförteckning

VICTORIA PARK FASTIGHETSFÖRTECKNING PER 2012-12-31

9 fastigheter och 2 byggrätter

KOMMUN	FASTIGHETS-FÖRTECKNING	ADRESS	BYGGÅR	FASTIGHETS-KATEGORI
Malmö	Tuppen 15	Hyllie Kyrkoväg 56 Idrottsgatan47 Apotekgatan 15	1970	Bostäder/lokaler
Malmö	Kronodirektören 2	Ramels väg 1-21	1969	Bostäder
Malmö	Kronodirektören 4	Ramels väg 45-65	1968	Bostäder
Malmö	Kronodirektören 5	Ramels väg 67-81	1968	Bostäder
Malmö	Kronodirektören 6	Ramels väg 83-95	1969	Bostäder
Malmö	Kronodirektören 7	Ramels väg 99-107	1969	Bostäder
Malmö	Kronodirektören 8	Ramels väg 109-119	1969	Bostäder
Malmö	Kronodirektören 9	Ramels väg 121-131	1968	Bostäder
Malmö	Kronodirektören 10	Ramels väg 135-147	1969	Bostäder
Malmö	Lilla Högesten 1	Annetorpsvägen, Kalkstensvägen	–	Byggrätt
Malmö	Stora Högesten 2	Annetorpsvägen, Kalkstensvägen	–	Byggrätt

FASTIGHETS-FÖRTECKNING	UTHYRBAR YTA, KVM							BYGGRÄTT KVM BTA		
	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utb./ Vård	Bostad	Övrigt	Totalt	Bostad	Kontor	Taxerings- värde, Mkr
Tuppen 15	–	–	–	2 160	8 338	1 474	11 972	–	–	35
Kronodirektören 2	–	90	22	729	12 999	–	13 840	–	–	82
Kronodirektören 4	295	153	–	79	13 078	–	13 604	–	–	80
Kronodirektören 5	–	91	86	590	10 834	316	11 917	–	–	70
Kronodirektören 6	–	–	–	–	4 613	155	4 768	–	–	28
Kronodirektören 7	–	–	–	–	4 651	152	4 803	–	–	28
Kronodirektören 8	–	–	–	–	8 839	–	8 839	–	–	53
Kronodirektören 9	–	–	–	293	7 559	111	7 963	–	–	47
Kronodirektören 10	–	–	–	–	7 739	74	7 813	–	–	47
Lilla Högesten 1	–	–	–	–	–	–	–	10 000	–	10
Stora Högesten 2	–	–	–	–	–	–	–	9 000	–	9
Totalt Fastigheter										
Victoria Park AB	295	334	108	3 850	78 651	2 282	85 520	19 000	0	488

Definitioner och nyckeltal

Tkr

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Resultat före skatt i procent av eget kapital	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Resultat före skatt	70 716	-23 408	-18 755	43 307
Eget kapital	172 597	112 170	105 334	124 089
%	41 %	-21 %	-18 %	35 %

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital				
Räntebärande skulder	419 687	157 051	16 186	5 925
Eget kapital	172 597	112 170	105 334	124 089
Gånger	2,4	1,4	0,2	0,1

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen				
Eget kapital	172 597	112 170	105 334	124 089
Balansomslutning	697 611	339 812	127 919	136 033
%	25 %	33 %	82 %	91 %

AKTIERELATERADE

ANTAL AKTIER	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Det totala antalet aktier vid periodens utgång	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut				
Eget kapital	172 597	112 170	105 334	124 089
Antal aktier	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990
Kr	4,65	3,02	2,84	3,34

PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt i förhållande till antalet aktier under perioden				
Periodens resultat	60 170	-23 409	-18 755	43 307
Genomsnittligt antal aktier	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990
Kr	1,62	-0,63	-0,51	1,17

MEDARBETARE

ANTAL ANSTÄLLDA	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
	18	16	8	7

Kalendarium

Årsstämma 2012
Delårsrapport januari-mars 2013
Delårsrapport januari-juni 2013
Delårsrapport januari-september 2013
Bokslutskommuniké 2013
Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på
www.victoriapark.se

23 april 2013
23 april 2013
8 juli 2013
23 oktober 2013
12 februari 2014

Årsstämma

Årsstämma hålls den 23 april 2013 kl 17.00 på Swedbank Stadion – Entré VIP 51, Eric Perssons väg 51, Malmö.

DELTAGANDE

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som är införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 16 april 2013.

Dessutom skall anmälan göras till bolaget senast kl 12.00 den 17 april 2013 under adressen Victoria Park AB, Box 30050, 200 61 Limhamn, på telefon 040-16 74 40 eller via e-post till info@victoriapark.se.

Vid anmälan ska lämnas uppgift om namn, adress, person- eller organisationsnummer, telefonnummer, antal aktier, samt, i förekommande fall, antal biträden (högst två).

Adresser

Victoria Park AB (publ)
Besöksadress: Krossverksgatan 7B, kontor samt
Kalkstensvägen 11, visningslägenheter
Box 300 50
200 61 Limhamn
Tfn 040 16 74 40
Fax 040 16 74 41
Organisationsnummer 556695-0738
www.victoriapark.se

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

För rätt att delta i bolagsstämman måste aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, tillfälligt inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Aktieägare som önskar sådan omregistrering, måste underrätta förvaltare om detta i god tid, dock senast den 16 april 2013.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2012.

CERTIFIED ADVISER

Mangold Fondkommission AB
Box 55691
102 15 Stockholm
Tfn 08 503 01 550
Fax 08 503 01 551
www.mangold.se



VICTORIA PARK®

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