

Victoria Park

ÅRSREDOVISNING 2009



Victoria Park

– attraktivt boende med kvalitet, gemenskap och service

Victoria Park AB (publ) är ett projektutvecklingsbolag för utveckling av livsstilsboende. Bolaget är noterat på NASDAQ OMX First North sedan november 2007.

Victoria Park har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av lägenheter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där ett modernt och bekvämt boende, aktivt liv, gemenskap och närhet till rekreation prioriteras av de boende.

Bolaget tar ett helhetsansvar för hela konceptet genom att ha kontroll över hela kedjan: från utveckling och byggnation till försäljning och drift.

Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen av boendekonceptet. Visionen är att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Victoria Parks första livsstilsboende är under uppförande vid Limhamns kalkbrott i Malmö, väl placerad i förhållande till kommunikationer, service, natur och kultur. Inflyttning pågår i den första av fyra etapper och totalt beräknas ca 380 bostadslägenheter uppföras här. I Malmö erbjuds de boende generösa gemensamma

mötesplatser och faciliteter som bland annat bemannad reception, spa med pooler, gym, olika typer av bastubad och behandlingsrum, vinkällare, biograf, restaurang med delikatessbutik, övernattningslägenheter för gäster, stor park med bl a boulebanor, tennisbana, puttinggreen, uteserveringar samt spa-anläggningens utomhusdel.

Detaljplanen vann laga kraft i januari 2008. Uppförandet av de första 133 lägenheterna och de gemensamma faciliteterna påbörjades i april 2008. Lägenheterna färdigställdes i december 2009 och de gemensamma faciliteterna beräknas vara klara under våren 2010.

I samband med första inflyttningen och invigningen av Victoria Parks restaurang Kalk Brasserie & Grill i september 2009 startades driften av serviceanläggningen.

De boende kan därmed ta del av serviceutbudet och gemensamma faciliteter samma dag som de flyttar in och behöver inte vänta på att senare etapper ska färdigställas.

2009 i korthet

- Nettoomsättning 265 782 Tkr (211 101)
- Bruttoresultat 18 304 Tkr (26 100)
- Rörelseresultat 16 081 Tkr (5 855)
- Resultat efter skatt 16 159 Tkr (4 929)
- Resultat per aktie 0,87 kr (0,27)
- Eget kapital per aktie 28,08 kr (4,82)

- I januari avyttrades Victoria Park Vårdfastigheter AB, vilket gav en resultateffekt på ca 20 Mkr.
- I september flyttade de första in på Victoria Park Malmö.
- I december var samtliga 133 lägenheterna i första etappen – Brf Paviljongen – färdigställda.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Mats Leifland valdes, den 17 februari 2010 av bolagsstämman, till ny styrelseledamot efter Mats O Paulsson, som valt att lämna styrelsen på grund av nya arbetsuppgifter.
- Under mars 2010 genomförde Victoria Park en nyemission som tillförde bolaget ca 55,7 Mkr. Emissionslikviden ska bland annat användas till att tidigarelägga försäljningsstarten av andra etappen, Brf Allén.

Allt fler efterfrågar livsstilsboende:

Trenden talar för Victoria Park



Victoria Parks andra verksamhetsår som eget noterat bolag har varit händelserikt och betydelsefullt för framtiden. Vi kan stolt blicka tillbaka på 2009 och konstatera att vår första enhet i Malmöstadens Limhamn uppfyller våra förväntningar vad gäller kvalitet i uppförande och service. Sedan de första boende flyttade in i september 2009 har livet på Victoria Park börjat på riktigt.

ETT NYTT BOENDEKONCEPT

Victoria Park är ett livsstilsboende för människor som både vill bo bekvämt och leva ett socialt och aktivt liv. De boende har köpt mer än en modern lägenhet – de blir en del av ett nytt boendekoncept som möjliggör en social och aktiv livsstil. Trendrapporter visar att allt fler vill ha något utöver det traditionella boendet. Genom faciliteter som reception, spa, lounge och restaurang skapar Victoria

Park en mötesplats för de boende och andra som vill besöka anläggningen. Andra bostadsbyggare kan precis som vi bygga lägenheter av god kvalitet men ingen annan i norra Europa erbjuder vårt helhetskoncept.

Victoria Park är väl positionerat gentemot trenderna som driver marknaden. Förändrade konsumtions- och livsstilmönster skapar förutsättningar för vårt unika boendekoncept. Allt fler efterfrågar även en ökad grad av gemenskap och trygghet, vilket är särskilt tydligt i den stora och köpstarka gruppen 40-talister. Vanligt är att de ska flytta från en villa och söker hög standard, men inte vill flytta in i ett anonymt boende.

En annan vanlig kundgrupp är personer som är mitt uppe i karriären och vill ha ett boende med hög grad av service. Victoria Park passar därmed en bred målgrupp

i olika skeenden i livet, där den gemensamma nämnaren är att man söker ett boende som erbjuder ett modernt och bekvämt boende med förutsättning för ett aktivt liv, gemenskap, välbefinnande och närhet till rekreation.

September 2009 blev en milstolpe i bolagets historia. Då slog Victoria Park upp dörrarna till Nordens första livsstilsboende. De första boende flyttade in samtidigt som Kalk Brasserie & Grill invigdes. I mars 2010 kompletterades boendet med Victoria Park Spa – Malmös första spa-anläggning som vänder sig till såväl de boende som allmänheten.

De boende kan därmed ta del av hela boendekonceptet med faciliteter och serviceutbud direkt när de flyttar in.

GEMENSAMMA VÄRDEGRUNDER

En god företagskultur är en viktig bas för expansion och därför bygger vi en organisation av engagerade medarbetare, där nyckelorden är entreprenörskap, kreativitet, kvalitet, service och gemenskap. Med denna starka företagskultur som grund stärker vi gemenskapen med de boende på Victoria Park.

En viktig del av framgångskonceptet är att vi på Victoria Park hela tiden utvecklar samarbetet med viktiga intressenter, där målet är att utveckla nya bostadsområden för livsstilsboende. Tillsammans med berörda kommuner diskuteras till exempel infrastruktur i närområdet. För att säkerställa kvaliteten bedriver vårt dotterbolag Victoria Park Bygg och Projekt AB ett nära samarbete med byggföretagen och arkitekterna under utvecklingen av anläggningen. Därefter träder vårt dotterbolag Victoria Park Service AB in som ansvarig för driften av de gemensamma faciliteterna när anläggningen står klar. Det ger de boende en extra trygghet om att utlovad service och kvalitet upprätthålls även på lång sikt. På så sätt tar vi ett helhetsansvar för hela konceptet genom att ha kontroll över hela kedjan: från utveckling och byggnation till försäljning och drift.

SATSNING FRAMÅT

Den rådande konjunkturen har medfört att försäljningen av första etappen tagit längre tid än initialt beräknat. Dock har intresset för Victoria Park Malmö fortsatt varit stort. Med den nyligen genomförda nyemissionen, som tillförde bolaget ca 55,7 mkr, kan bolaget dra fördel av förbättrade konjunkturutsikter samtidigt som bolaget har en handlingsberedskap för att ta tillvara på framtida affärsmöjligheter. Den höga anslutningsgraden är bevis på att bolagets aktieägare verkligen tror på Victoria Parks unika koncept och den fortsatta satsningen.

Efter genomförd nyemission och utifrån vår förväntan att efterfrågan på bostadsmarknaden snart tar

fart, planerar vi att under våren 2010 starta försäljningen av vår nästa etapp – Brf Allén med beräknad inflyttning vintern 2011/2012. Etappen består av fyra hus med fem våningar placerade mitt i parken med spektakulär utsikt mot Kalkbrottet. Här erbjuder vi 71 moderna och stilrena bostadsrättslägenheter i storlek från ca 45 till ca 160 kvm.

Jag tycker att det är oerhört stimulerande att arbeta med vår affärsmodell som innebär att vi utvecklar unika bostadsområden. Personligen drivs jag av det positiva mottagande vi har fått från våra kunder, samarbetspartners och berörda kommuner. Många är nyfikna på vad livsstilsboende innebär och responsen på detta för oss i Sverige nya sätt att leva och bo har varit mycket god. Sedan i september 2009 finns det dessutom boende som kan berätta om hur detta fungerar i praktiken. Allt fler upptäcker nu att Victoria Park är precis det alternativ de har saknat. Att kombinera livsstil och boende är en växande trend och framtidsutsikterna för vidare etableringar ser därför mycket goda ut.

Vi ser våra mål och vet hur vi ska ta oss dit. Ett långsiktigt och systematiskt arbete som ger övertygande resultat gör att jag med fortsatt tillförsikt ser Victoria Park som en allt starkare aktör på bostadsmarknaden i norra Europa.



Peter Strand, VD



Affärsidé

Att etablera och driva norra Europas mest attraktiva livsstilsboende med ett service- och aktivitetsutbud som ger ökad livsglädje.

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGIER

Victoria Park ska vara ett ledande och lönsamt projektutvecklingsbolag för utveckling av livsstilsboende. Genom att förädla och realisera värden ska Victoria Park skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare. För att uppnå målet ska Victoria Park:

- Sälja egenutvecklade lägenheter under ett koncept som erbjuder hög service och god standard
- Arbeta med förvärv och förädling av mark och utvecklingsfastigheter
- Vidareutveckla och stärka konceptet Victoria Park
- Etablera ett samarbete med kommuner och näringsliv i syfte att medverka till och stödja den lokala utvecklingen

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

Victoria Park ska uppvisa:

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

OPERATIONELL MÅLSÄTTNING

Fram till årsskiftet 2011/2012 ska Victoria Park:

- Färdigställa första och andra etappen samt påbörja byggnation av tredje etappen av Victoria Park-enheten i Malmö
- Skapa en stark varumärkeskännetecken så att Victoria Park efterfrågas av kunder och kommuner på nya orter



Ökad efterfrågan på nischade boendekoncept

Victoria Park påverkas som andra projektutvecklingsbolag av klimatet på bostadsmarknaden, som i sin tur är beroende av omvärldsfaktorer som konjunkturläge, arbetsmarknad och befolkningstillväxt. Förändrade konsumtionsmönster och trender i samhället ställer nya krav på boendet, som i sin tur skapar efterfrågan och förutsättningar för nya boendeformer.

NYA TRENDER STÄLLER NYA KRAV

Boendefrågorna påverkas i stor utsträckning av de rådande trenderna i samhället. Dagens samhälle och människors liv blir mer och mer inriktat på att uppfylla de individuella behoven. Allt fler är beredda att betala för skräddarsydd service och ser fördelarna i ett boende som återspeglar personligheten. Socioekonomiska och demografiska förändringar – som att människor blir äldre, friskare och resurstarkare – är några av de bakomliggande faktorerna.

Den del av hushållens resurser som läggs på boendet har blivit allt större de senaste tio åren enligt omvärldsanalitikern Doceres undersökning *Framtidens boendemönster*. Begreppet kvalitet har för de flesta blivit mer centralt och tiden prioriteras på annat sätt än tidigare. Efterfrågan på bekvämlighet, service och rekreation på nära håll ökar. Det som tidigare var få förunnat vill och kan nu fler ta del av. Allt fler är beredda att betala för skräddarsydda upplevelser och aktiviteter som resor, mat och dryck, kroppsvård, fysisk träning m m.

Andra trender relaterade till boendet är intresset för design och arkitektur. Med inredningsprogram, designmagasin och resor har detta intresse spridits till allt fler. Det gör att allt högre krav ställs på arkitekturen i hemmet. Sociala kontakter är en viktig del av livet och enligt konsultföretaget Tyréns undersökning *BoTrender 08* skulle fler vilja umgås mer med sina grannar.

En trend som dock börjat avta är de senaste årens ”hemmafixande”. Många är trötta på att lägga hela sin fritid på att renovera eller bygga om i lägenheten eller huset. Intresset för nybyggda bostäder ökar därmed. Enligt Docere-undersökningen önskar många dessutom spara värdefull tid genom att istället betala för hushållsnära tjänster och ROT-arbeten i hemmet.

I Susanna Larssons rapport *Stödjande miljöer i bostadsområden – en inventering av aktörers inställning till stödjande boendemiljöer* påtalas att en bra bostad och boendemiljö är viktiga förutsättningar för hälsa. Studier har visat att gynnsamma boendeförhållanden påverkar de boendes hälsa i en positiv riktning. Utemiljön och inneklimats utformning samt tillgång till mötesplatser och service påverkar också trivsel och hälsa.

I Bo Haglunds rapport *Stödjande miljöer för hälsa – ett strategiskt grepp för det hälsofrämjande arbetet* betonas att bostaden och bostadsområdet inte bara har stor betydelse för den sociala gemenskapen, utan också är en viktig arena för att främja fysisk aktivitet. Nedanstående faktorer, kopplade till boendemiljön, anses vara viktiga för att påverka fysisk aktivitet:

- Den byggda miljöns utformning
- Parker och grönområden
- Anläggningar för idrott, motion och rekreation
- Trygghet och säkerhet
- Tillgång till gång- och cykelvägar
- Närhet till affärer och service

Bostadsområden som stimulerar till aktivitet utomhus leder även till att människor blir mer benägna att lära känna varandra och engagera sig i området. Detta engagemang och den trygghet som detta skapar har visat sig minska risken för såväl fysiska som psykiska sjukdomar.



RESORT LIVING

För den europeiska marknaden är fenomenet livsstilsboende – lägenheter med gemensamhetsanläggningar och ett väl utbyggt serviceprogram– relativt okänt. I USA har det däremot funnits under lång tid under benämningen resort living.

En vanlig missuppfattning är att denna boendeform är reserverad för pensionärer. Trenden startade med seniorboende i Florida på 50-talet, men spred sig snabbt över kontinenten och kom efterhand att utvecklas som en nischad boendeform, oberoende av ålder.

Numera finns det i USA en mängd olika typer av resort living, nischade mot olika livsstilar och målgrupper. Det kan exempelvis vara barnfamiljer, hälsoinriktade människor, friluftsintresserade, surfare, seglare, kapitalstarka ungdomar m m. Till bostadsområdet hör oftast pooler, restauranger, gym och ett serviceprogram. Resort living

med inriktning på seniorer har på senare tid åter ökat i takt med att den stora och kapitalstarka gruppen blir allt äldre. Utomeuropeiska bolag från bland annat USA har under 2008/2009 etablerat koncept i exempelvis Tyskland, England och Spanien. För närvarande finns ingen av dessa aktörer representerade på den nordiska marknaden.

En närbesläktad boendekategori som även finns representerad på vår kontinent är time-share, en semesterbostad som utnyttjas under en del av året och ägs tillsammans med andra. Boendeformen finns ofta på orter med varmt klimat i exempelvis Spanien, Florida, Thailand och Dubai.

Ytterligare en boendeform som liknar resort living är lägenhetshotell. De är framförallt vanliga i amerikanska storstäder, men finns nu även i London och Frankfurt. De boende har, förutom sin lägenhet, full tillgång till hotellets service.

KONJUNKTURBEROENDE OCH ANDRA MAKROFAKTORERS INVERKAN

Omvärldsförändringar som ränte- och konjunkturläget, politiska beslut, befolkningstillväxten och konkurrens har stark påverkan på efterfrågan och pris på nya bostäder.

I Sverige föll tillväxten kraftigt under 2008 och början av 2009 till följd av den stora finansiella krisen, som bröt ut i samband med kollapsen av flera stora finansiella institutioner. Det blev nedgång i efterfrågan och produktion världen över. Som en reaktion på detta har olika finanspolitiska åtgärder offentliggjorts i syfte att stimulera efterfrågan samtidigt som centralbanker världen över sänkte sina styrräntor samt erbjöd omfattande låneprogram till banker för att underlätta kreditgivningen. Under våren och sommaren 2009 visade flera indikatorer på att konjunkturfallet var på väg att bromsas upp. Förhållandena på den finansiella marknaden har förbättrats och statistik för bland annat OECD-länderna visar att BNP vänt upp.

Även i Sverige har BNP-nedgången avstannat, dock förväntar sig Konjunkturinstitutet en minskning om ca 4,4 procent för helåret 2009. Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer, som sammanfattar företagets och hushållens syn på den ekonomiska utvecklingen, har successivt förbättrats sedan i maj 2009. Först under 2010 bedömer Konjunkturinstitutet att produktion och efterfrågan kommer att öka, drivet av ökad export och hushållskonsumtion. För 2010 och 2011 förväntas BNP-tillväxten uppgå till 2,7 procent respektive 3,3 procent.

Sveriges befolkning uppgick i november 2009 till 9,3 miljoner invånare, en ökning med 0,9 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Av det stora antalet födda under slutet av 1980- och början av 1990-talet, kommer en majoritet under de kommande åren att flytta hemifrån, vilket kommer att leda till att efterfrågan på boende ökar ytterligare.

Under de tre första kvartalen 2009 föll bostadsproduktionen med ca 30 procent jämfört med samma period föregående år. För att möta konjunkturedgången har regeringar och centralbanker försökt stimulera marknaden genom att föra en expansiv finans- och penningpolitik. Under senare delen av 2009 har stimulanserna börjat ge resultat och marknaden har sakta börjat återhämta sig, bland annat med stigande bostadspriser som en följd.

Finanskris och lågkonjunktur har satt tydliga spår i nybyggnationen av bostäder på den svenska marknaden. Under de tre första kvartalen 2009 påbörjades byggandet av 11 300 lägenheter, vilket är en minskning med 30 procent jämfört med samma period 2008 då 16 200 lägenheter började byggas enligt statistik från Statistiska centralbyrån (scb). Den kraftiga minskningen är repre-

sentativ för nästan samtliga län. Noteringen är den lägsta på över tio år, dock väntas för 2010 en måttlig ökning av antalet nya lägenheter. Enligt Sveriges Byggindustrier upplever en majoritet av byggföretagen att det är en otillräcklig efterfrågan som är främsta skälet till att de avstår från att bygga. En minskad aktivitet på byggmarknaden har generellt lett till lägre byggkostnader då konkurrensen om uppdragen intensifierats samtidigt som priset på vissa insatsvaror gått ned.

Enligt en undersökning från Mäklarstatistik steg bostadsrättspriserna i Sverige som helhet med ca 20 procent under 2009. Prisökningarna för villor under samma period låg på en något lägre nivå, ca 10 procent för Sverige som helhet. Bostadspriserna är således tillbaka på ungefär samma nivåer som före finanskrisen, främst drivna av låga bolåneräntor och ett litet utbud. Även en låg andel nybyggnation gör att bostadspriserna hålls uppe. Enligt Sveriges Byggindustrier påbörjades i Sverige 2,4 lägenheter per 1 000 invånare 2008, vilket kan jämföras med 3,3 i Danmark, 4,5 i Finland och 5,5 i Norge. Samma mönster har observerats ända sedan 2000.

Oron på de finansiella marknaderna, den efterföljande lågkonjunkturer, och effekterna av detta genom exempelvis lägre tillväxt med stigande arbetslöshet, har resulterat i en substantiell efterfrågenedgång vad avser nybyggda bostadslägenheter. Dock pekar flera indikatorer på att konjunkturedgången är på väg att botten ur, vilket troligen kommer att leda till en återhämtning i efterfrågan. Bostadspriserna, som även de föll initialt, har redan vänt uppåt.

Vad gäller storstadsregioner som Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen, är de långsiktiga trenderna, såsom stora inflyttningsnetton till städerna och utbredd bostadsbrist, fördelaktiga för aktörerna på bostadsmarknaden.



Victoria Park, visningslägenhet



Victoria Park Brf Paviljongen

STOCKHOLM

För Stockholm stad noterades en nedgång om ca 18 procent av antalet påbörjade lägenheter under de tre första kvartalen 2009 jämfört med samma period 2008, enligt SCB, vilket är under genomsnittet för den svenska marknaden.

Samtidigt är befolkningstillväxten fortsatt hög. De senaste tre åren har invånarantalet sammanlagt ökat med över 90 000 personer och till 2030 förväntar sig Länsstyrelsen i Stockholms län en ytterligare ökning med mellan 300 000 och 500 000 personer. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län har bostadsmarknaden en central betydelse för länets tillväxt och en bostadsbrist riskerar en hållbar utveckling av regionen. Därför är det enligt Länsstyrelsen angeläget att bostadsbyggandet ligger på en hög och jämn nivå, och behovet prognostiseras till omkring 12 000 nya bostäder per år, vilket kan jämföras med ca 6 000 färdigställda bostäder för 2008.

Prisutvecklingen på bostadsrätter för Storstockholm som helhet uppvisade under 2009 en uppgång om 19 procent enligt data från Mäklarstatistik. För centrala Stockholm var motsvarande siffra 20 procent. Precis som för övriga delar av landet har stora delar av prisfallet under 2008 redan återtagits. Stockholm, med en stor tjänstesektor, har i mindre utsträckning än vissa andra delar av landet påverkats av lågkonjunktur och arbetslöshet.

GÖTEBORG

Den stora exponeringen mot fordonsindustrin gjorde att Göteborgsregionen drabbades hårt av finanskrisen och fallet i näringslivets förtroendeindikator var större i Göteborg än i landet som helhet. Men konjunkturen har nu vänt upp från botten under första kvartalet 2009 och i tredje kvartalet var läget normalt i nästan alla branscher. Näringslivets förtroendeindikator har vänt upp rejält och ligger nu på samma nivå som för riket, allt enligt en rapport från SBAB.

För Göteborg noterades en uppgång om ca 20 procent avseende antalet påbörjade lägenheter under de tre första kvartalen 2009 jämfört med samma period 2008. Dock noterade Göteborg en betydligt mycket större nedgång under 2008 än exempelvis Stockholm.

Bostadspriserna har återhämtat sig snabbt och är nu nära tidigare toppnivåer. Under 2009 uppvisade Göteborg en uppgång avseende bostadsrättspriserna om ca 23 procent enligt Mäklarstatistik.

ÖRESUNDSREGIONEN

Öresundsregionen omfattar på den svenska sidan Skåne och på den danska sidan Själland inklusive Lolland-Falster och Bornholm. Regionen har en total befolkning på knappt 3,7 miljoner invånare, varav merparten är bosatt i Danmark, och är därmed Skandinaviens största och mest tätbefolkade tätortsregion. Prognoser indikerar att befolkningen passerar fyra miljoner under 2027. Öresundsregionen svarar för drygt en fjärdedel av Danmarks och Sveriges samlade BNP enligt TendensØresund 2008.

Särskilt Malmö har gynnats starkt av tillväxten och integrationen i regionen. Sedan Öresundsbronns tillkomst har den danska inflyttningen till Skåne mångdubblats och under 2006–2007 flyttade mer än 4 000 personer per år från östra Danmark till Skåne, och då huvudsakligen till Malmö. Som främsta skäl till flytten angavs de lägre boende- och levnadskostnaderna i Sverige. Under 2008 minskade dock inflyttningstakten något enligt data från Danmarks Statistik. Efter bronns etablering har regionens infrastruktursatsningar fortsatt. I Malmö färdigställs i år Citytunneln, som ska knyta samman stambanorna, öka kollektivtrafiken och föra tågtrafiken under jord i centrala Malmö. I Danmark byggs Köpenhamns tunnelbanesystem ut, vilket beräknas vara klart 2015.

Under 2009 steg bostadsrättspriserna i Malmö med ca 21 procent enligt Mäklarstatistik.

KONKURRENTER

I Sverige finns det konceptboenden som riktar sig mot särskilda åldersgrupper som 55+. Seniorsgården från JM, Bonum från Riksbyggen och BoViva från SEB är några exempel. Gemensamt för dessa är ett erbjudande som ger en lugn och trygg miljö med andra i samma ålder samt tillgång till ett mindre serviceutbud bestående av främst hushållsnära tjänster.

Victoria Park konkurrerar även med mer traditionella boendeformer såsom vanliga villor, bostadsrätter och hyresrätter. Konkurrenter inom projektutveckling av nya bostäder utgörs av både stora nationellt täckande aktörer och mindre lokala projektutvecklingsföretag. Flera av de stora aktörerna har en uttalad ambition att växa inom bostadssegmentet.

Operativ struktur

VICTORIA PARK AB

Koncernorganisationen utgörs av enheterna bygg och projekt, försäljning samt service. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna ekonomi/finans och marknad.

Koncernledningen består av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, projektchef och operativ chef. Dessa har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt projektering.

VICTORIA PARK BYGG OCH PROJEKT AB

Utifrån bolagets helhetsansvar för boendekonceptet och kontroll över hela kedjan, säkerställer dotterbolaget Victoria Park Bygg och Projekt AB byggnationen gentemot anlitade entreprenörer.

Victoria Parks projektutvecklingsprocess startar med en analys av potentiella fastighetsförvärv. I denna del av processen utnyttjas stöd som marknadsundersökningar och bedömningar av varje enskild etablering. I etableringsarbetet av nya Victoria Park-enheter utvecklar bolaget unika bostadsområden genom att identifiera nya utvecklingsbara och attraktiva markområden eller fastigheter. En blandad bebyggelse, där bostäder varvas med ett tjänsteutbud riktat till såväl de boende som externa besökare, ett koncept som de flesta stadsplanerare idag förespråkar och eftersträvar i nya bostadsområden.

Victoria Park avser att för framtida fastighetsförvärv huvudsakligen fokusera på detaljplanlagd mark. Därmed elimineras den ibland långa processen med att tillsammans med kommunen ta fram en detaljplan för att bestämma hur marken ska användas och vad som ska byggas. Med en antagen detaljplan har bolaget de byggrätter som kan förverkligas på aktuell fastighet.

Därefter påbörjas projekteringen av Victoria Park-enheten med arkitekter och tekniska konsulter. Projektering sker i samverkan mellan de olika enheterna i organisationen och externa konsulter. Här skräddarsys byggprojektet utefter ramverket för Victoria Parks boendekoncept.

Prissättningen av Victoria Parks lägenheter baseras på fastighetens läge, aktuell service som erbjuds de boende, lägenheternas utrustning och placering i fastigheten samt materialens kvalitet. Genom att Victoria Park har egen organisation för försäljning säkerställs bolagets boendekoncept och affärsidé. Produktionen av byggnader utförs av externt anlitade byggentreprenörer.

VICTORIA PARK SERVICE AB

Utifrån bolagets helhetsansvar för boendekonceptet garanterar dotterbolaget Victoria Park Service AB att anläggningen håller den kvalitet och servicenivå som utlovas till de boende.

Victoria Park Service träder in som ansvarig för driften av de gemensamma faciliteterna när anläggningen står klar. Organisationens anpassas efter utformningen av varje specifik anläggning. I Malmö utgörs organisationen av enheterna Reception/Handyman, Restaurang och Spa. Den operativa chefen har det övergripande ansvaret för bland annat driftsfrågor och affärsutveckling.

Den viktigaste framgångsparametern är den trivsamma miljön som Victoria Parks medarbetare skapar tillsammans med de boende. Detta säkerställs utifrån två perspektiv – service och underhåll.

Bolagets personal rekryteras utifrån koncernens kärnvärden kvalitet, gemenskap och service. Personalens tillgänglighet och hängivenhet är avgörande för de boendes trivsel. Den dagliga kontakten mellan personal och boende ger förståelse och respekt för de boendes önskemål. I Victoria Park Spa får de boende dessutom vägledning av kunnig personal om hur man kan öka sitt välbefinnande.

Bolaget ansvarar för skötseln av de gemensamma faciliteterna såväl inne som ute. Det avser underhåll av fastighet, städning, dekorationer inomhus och skötsel av den gemensamma trädgården samt runt bostadshusen. I Malmö utgörs trädgården av en park med bland annat boulebanor, tennisbana, puttinggreen, uteserveringar samt spa-anläggningens utomhusdel.

MEDARBETARE

Victoria Park har som mål att vara ett ledande och lönsamt projektutvecklingsbolag för utveckling av livsstilsboende. Mot bakgrund av bolagets långsiktiga engagemang och ansvar för projekten utgör medarbetarna bolagets viktigaste resurs.

Företagskulturen präglas av kvalitet, gemenskap och service. Bolaget arbetar aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare genom kompetensutveckling, förebyggande friskvårdsarbete och trivselaktiviteter som bidrar till god stämning i arbetsgruppen.

Under året har ett samarbete med företagshälsovården inletts och samtliga medarbetare har erbjudits att delta i en hälsoundersökning. Syftet har varit att ge ett mer-

värde för den anställde, men också att utreda om det finns behov av hälsoförebyggande åtgärder på individ- eller gruppnivå. Riktlinjer för arbetsmiljöarbetet har utformats tillsammans med medarbetarna och utvecklas löpande utifrån bolagets kärnvärden.

Victoria Park hade vid årets slut en personalstyrka om 50 medarbetare varav 26 kvinnor. Av dessa var 39 anställda i Victoria Park Service, varav 19 kvinnor. Ledningsgruppen bestod av fyra medarbetare varav en kvinna. Medelåldern uppgick till 38 år. 5 av 50 medarbetare har en akademisk examen motsvarande som lägst en kandidatexamen.

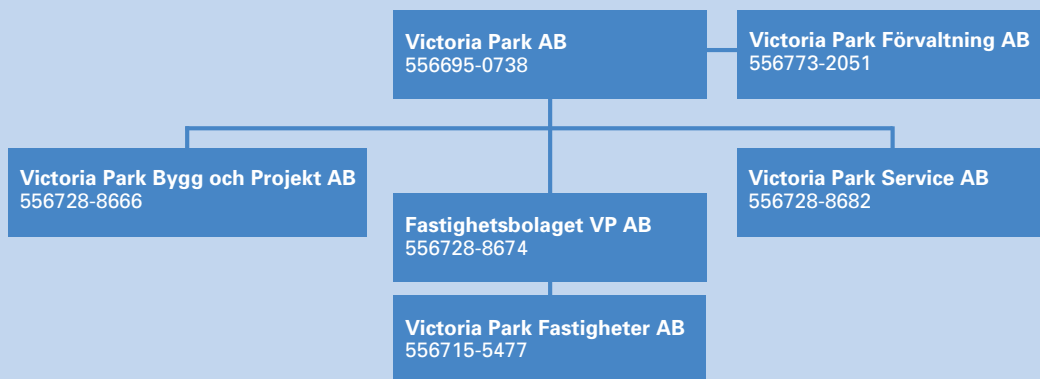
MILJÖARBETE

Victoria Park arbetar långsiktigt och målmedvetet med miljöfrågor med särskild hänsyn tagen till energi- och klimatfrågor. De miljöåtgärder som sparar på såväl naturresurser som kostnader för kunden prioriteras. Bolagets miljöarbete bedrivs som en integrerad del av affärsutvecklingen. Miljöfaktorer och miljökonsekvenser genomsyrar koncernledningens beslut kring verksamheten.

I byggnationen, som är den process där bolaget har störst påverkan på miljön, ställs krav på att entreprenören ska efterfölja gällande normer vad gäller krav på energieffektivitet, återvinning och val av miljöriktiga arbetsmaterial och arbetsmetoder. Dagens krav tar i stor utsträckning hänsyn till miljöaspekter gällande såväl ventilation som konstruktion och krav på återvinning i byggprocessen. Arkitektoniskt eftersträvas ett tidlöst formspråk såväl exteriört som interiört, vilket ökar attraktionsvärdet och minskar behovet av estetiska förändrings- och renoveringsarbeten. I såväl de gemensamma faciliteterna som lägenheterna prioriteras moderna energisnåla lösningar, inredning av hög kvalitet och tidlöst formspråk.

I det dagliga arbetet eftersträvas effektivt resursutnyttjande. Förpackningar och förbrukningsmaterial ska i mesta möjliga mån återvinnas. I restaurangen serveras i stor utsträckning ekologiska och närproducerade råvaror.

LEGAL STRUKTUR



Brf Paviljongen i Limhamn
769616-7266
Brf Victoria Park i Limhamn Bersån
769616-7258
Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan
769616-7274
Brf Allén i Limhamn
769616-7282

Victoria Park Bersån ek för
769618-2430
Victoria Park Pergolan ek för
769618-2398
Victoria Park Harmoni ek för
769618-2448

Victoria Park – ett nytt sätt att leva

Victoria Park är ett livsstilsboende för människor som både vill bo bekvämt och leva ett socialt och aktivt liv. Det som gör Victoria Park unikt är en boendemiljö som jämfört med traditionellt boende sträcker sig långt utöver den egna lägenheten.

Victoria Park passar en bred målgrupp i olika skeden i livet, där den gemensamma nämnaren är att man söker ett boende som erbjuder ett modernt och bekvämt boende med förutsättning för ett aktivt liv, gemenskap, välbefinnande och närhet till rekreation.

LÄGENHETER

Konceptets lägenheter präglas av ett ljust, stilrent och funktionellt formspråk med materialval och maskiner av hög kvalitet. De öppna och välplanerade planlösningarna skapar goda förutsättningar för en bekväm och harmonisk boendemiljö. Närheten till utemiljö, park och parkering, är påtaglig tack vare husens och lägenheternas placering, fönsterpartiernas generösa ljusinflöden och tillhörande uteplats, balkong eller takterrass.

SERVICE OCH FACILITETER

De boende betalar en serviceavgift för tillgång till de gemensamma faciliteterna och tillhörande grundservice. Serviceavgiften är obligatorisk och debiteras månatligen per person över 15 år.

Då serviceprogrammet skräddarsys efter de boendes behov och önskemål är det uppdelat i två delar. Grundutbudet, som ingår i boendet respektive tillvalsutbudet som de boende beställer efter behov. Grundutbudet omfattar exempelvis bemannad reception som erbjuder de boende service som närmast för tankarna till en hotell- och resortanläggning samt tillgång till gemensamma faciliteter, park och fysiska aktiviteter både inne och ute. Dessutom ingår löpande underhåll och trivselskötsel. Tillvalsutbudet kan

vara tjänster som kemptvätt, fönsterputsning, städning eller tillsyn av lägenheten samt spabehandlingar.

Victoria Parks vackra och trivsamma miljöer är utformade för att stimulera de boendes sociala möten med familj, vänner eller grannar.

Utöver detta erbjuder konceptet ett brett utbud av fysisk träning, individuellt eller i grupp, som förstärker inriktningen på hälsa och välbefinnande – t ex tennis, boule, styrketräning och simning.

För att kvalitetssäkra boendekonceptet och verksamheten ingår det i Victoria Park Service AB:s uppdrag att driva serviceanläggningen på det sätt som är mest ändamålsenligt för de boende. Detta innebär att driften kan ske helt eller delvis i egen regi, men där det krävs anlitas externa entreprenörer med särskild kompetens för uppdraget. Kostnaderna finansieras av intäkter från serviceavgifterna, de tillvalstjänster som erbjuds de boende samt från de faciliteter, exempelvis spa-anläggning och restaurang, som är öppna för allmänheten. På sikt, när en enhet är fullt utbyggd, är avsikten att servicebolaget ska uppvisa vinst.



Victoria Park Spa

Victoria Park Brf Paviljongen



Victoria Park Malmö

Den första Victoria Park-enheten uppförs vid Kalkbrottet i Malmöstadsdelen Limhamn.

En stor del av Victoria Parks första byggetapp vilar bokstavligen på Victoriahuset, invigt 1978 som byggmaterialföretaget Eurocs huvudkontor. Victoriahuset innefattar såväl de gemensamma faciliteterna som lägenheter.

Den arkitektoniskt uppmärksammade byggnaden utformades av arkitekturprofessorn Sten Samuelsson 1977. Till detta fascinerande projekt inspirerades han av klostret Saint Trophime, byggt i romansk stil i Arles i södra Frankrike.

Det unika formspråket präglas av vackra valvbågar och pelare. De långa och låga huskropparnas något strama fasad mot entrésidan i norr gömmer dock en kontrastrik hemlighet. På byggnadens parksida mot söder, öppnar formspråket upp – med ljus och volym via glasfasader och öppna valvbågar ut mot Kalkbrottet. För den konstnärliga utsmyckningen svarade Carl Fredrik Reuterswärd. Längs trappan ner till vinkällaren löper bland annat hans om-

talade ledstång i form av en kobra. De inre gröna atriumgårdarna, ursprungligen utformade av landskapsarkitekten Per Friberg, förstärker husets speciella atmosfär med både ljus och volym. Ombyggnaden av Victoriahuset har i allt väsentligt lyckats behålla byggnadens unika miljö.

Detaljplanen för Victoria Park Malmö omfattar ca 31 000 kvm bostäder, ca 3 500 kvm gemensamma faciliteter, varav spa-anläggningen utgörs av ca 1 100 kvm och 17 000 kvm park varav puttinggreenen är på 800 kvm och spa-anläggningens yta utomhus utgörs av ca 1 100 kvm. Byggnationen sker i etapper. Projektets första etapp påbörjades i april 2008 och omfattar totalt 133 lägenheter och de gemensamma faciliteterna. De första boende flyttade in september 2009 och samtliga lägenheter färdigställdes i december 2009. När utomhusdelen för Victoria Park Spa står klar våren 2010 är de gemensamma faciliteterna färdigställda.



Utifrån vår förväntan att efterfrågan på bostadsmarknaden snart tar fart, planerar bolaget att under våren 2010 starta försäljningen av nästa etapp – Brf Allén i Limhamn med beräknad inflyttning vintern 2011/2012. Etappen består av fyra hus med fem våningar placerade i Victoria Parks lummiga park precis intill alla mötesplatser och faciliteter i Victoriahuset. Här – med spektakulär utsikt mot det majestätiska Kalkbrottet – byggs 71 moderna och stilrena bostadsrättslägenheter, från 1,5 till fem rum och kök på ca 45 till ca 160 kvm. Varje lägenhet har ritats för att maximera ljusinsläppet och utsikten, vilket förstärker den rymliga känslan. Lägenheternas generösa fönsterytor skapar intrycket av att vardagsrummet förlängs ut mot de grönskande omgivningarna. Intrycket förstärks ytterligare av att varje lägenhet har uteplats, balkong eller takterrass med utblick mot Kalkbrottet. Formspråket är avskalat och elegant med en interiör i svart och vitt. Byggstarten för etapp 2, Brf Allén, är planerad till hösten 2010 med beräknad inflyttning vintern 2011/2012.

ETAPP 1 – BRF PAVILJONGEN

Säljstart: oktober 2007
Byggstart: april 2008
Färdigställt: våren 2010
Total BOA: 10 248 kvm
Antal lägenheter: 133
Total LOA: 3 462 kvm
Antal våningar: 6
Etappen ritad av: Chroma Arkitekter AB och Megaron Arkitekter

ETAPP 2 – BRF ALLÉN

Säljstart: preliminärt våren 2010
Byggstart: preliminärt hösten 2010
Färdigställt: preliminärt vintern 2011/2012
Total BOA: ca 5 400 kvm
Antal lägenheter: 71
Antal våningar: 5
Etappen ritad av: Chroma Arkitekter AB

ETAPP 3 – BERSÅN

Byggstart: preliminärt 2011
Färdigställt: preliminärt 2013
Antal lägenheter: ca 85

ETAPP 4 – PERGOLAN

Byggstart: preliminärt 2012
Färdigställt: preliminärt 2014
Antal lägenheter: ca 95

FASTIGHETENS LÄGE

Victoria Park är strategiskt väl placerad i förhållande till kommunikationer, service, natur, kultur och mycket mer av det som sydvästra Skåne kan erbjuda. Med sitt läge på cykelavstånd från stadsdelen Hyllie finns Malmö runt knuten, Öresundsbron några kilometer bort och Köpenhamn med Kastrup på andra sidan sundet.

Läget ger inte bara Skandinaviens rikaste storstadsliv inom räckhåll. Det är gångavstånd till närmaste matbutik och med fina cykelbanor tar man sig snabbt till havet eller Limhamns och Malmös centrum. Med Falsterbonäset, sydkusten och Österlen inom räckhåll blir Victoria Park dessutom en utmärkt startpunkt för att utforska sydvästra Skåne.

Det gamla fiskeläget Limhamn är sedan länge ett av Malmös mest attraktiva bostadsområden med skolor, daghem och butiker. I Hyllie byggs snabbt en ny expansiv stadsdel upp med Citytunnelstation för Öresundstrafikens snabbtåg, Malmö Arena, köpcentrum som Svågertorp, Ikea och Emporia samt arbetsplatser och bostäder.

I regionen finns 90 golfbanor, 50 mil sandstrand, 60 teatrar och sex symfoniorkestrar, nationalparker och strövområden. Och räcker inte det så når man Autobahn inom ett par timmar – eller någon av de två internationella flygplatserna inom en halvtimme.

UNIKT NATUROMRÅDE

Kalkbrottets volym är enorm – det sägs till och med att Malmös samtliga byggnader ryms här. Platsen vittnar om dansk och svensk industrihistoria under mer än 350 år. Här har det brutits kalk från 1622 till 1994.

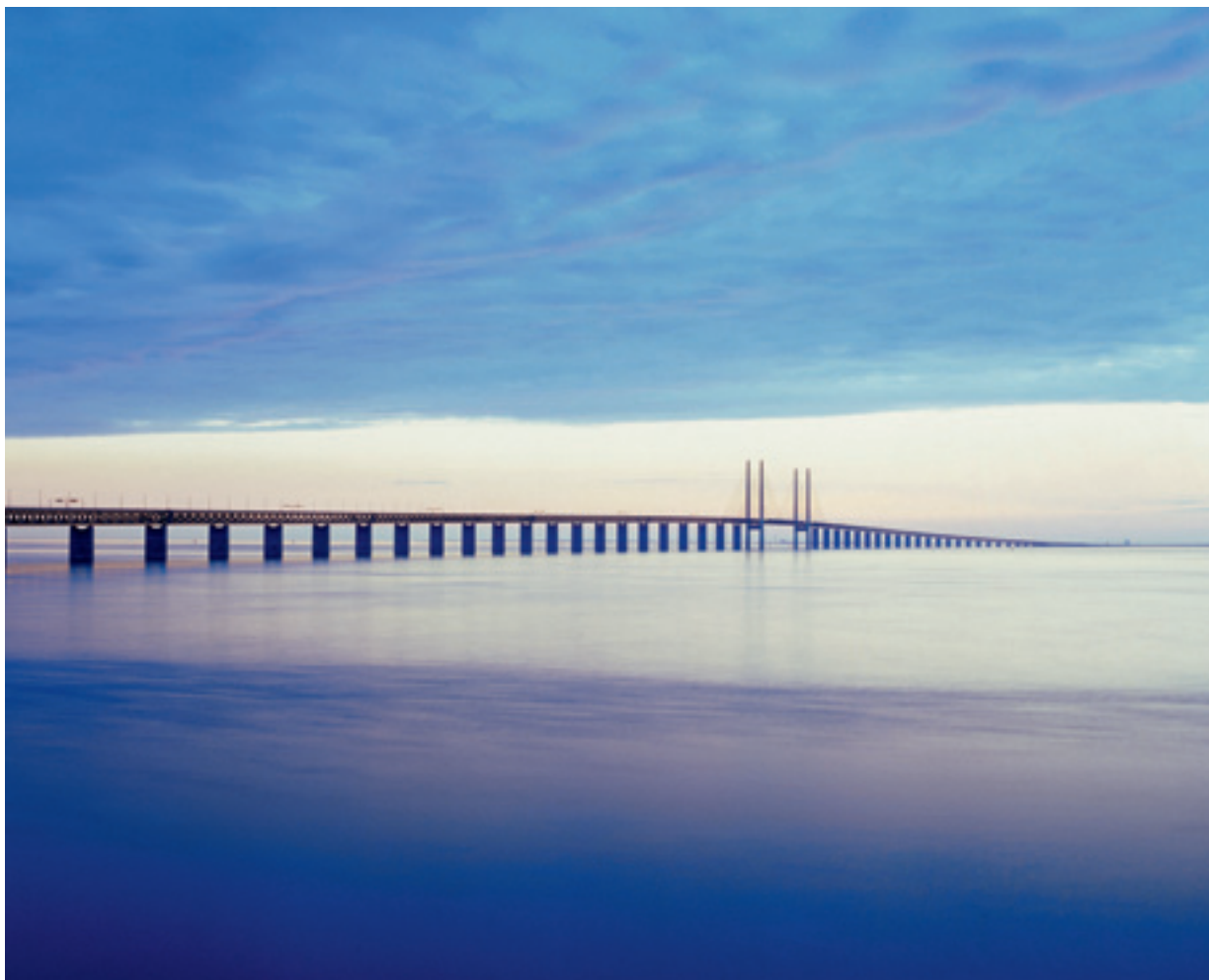
Kalkbrottet i Limhamn är en viktig del av Skånes ekonomiska historia. Efter freden i Roskilde 1658 tog den svenska kronan över kalkbrytningen, men under det sista misslyckade försöket att återta Skåneland hämnades danska armén genom att totalförstöra anläggningen 1709.

Några år senare återupptogs verksamheten, men det var först i samband med industrialismens genombrott

som verksamheten fick verklig fart. Tillgången på kalk och lera var hårdvaluta och 1871 startade Sveriges första cementfabrik, Skånska Cement AB, med kung Oscar II och Frans Henrik Kockum bland aktieägarna. Under mer än 120 år var företaget en hörnpelare för svensk cementtillverkning.

Sedan brytningen lades ner har istället en unik biotop tagit över. En av de mest kända arterna är den sällsynta grönfläckiga paddan. Även pilgrimsfalk, ormvråk, fjällvråk och sparvhök trivs här. Den torra kalkrika marken ger också en intressant flora med bland annat den sällsynta kalkkrassing. Malmö Stad planerar att omvandla Kalkbrottet till ett naturreservat utan att inkräkta på den unika biotopen.

Utifrån Kalkbrottets unika biotop har Victoria Park inför uppförandet av anläggningen gjort en omfattande miljökonsekvensbeskrivning som säkrade att byggnationen inte har negativ inverkan på områdets rika natur.



Konceptets erbjudande i Malmö

RECEPTION, SERVICE, SÄKERHET OCH TRYGGHET

Receptionen är bemannad sju dagar i veckan och är navet i Victoria Parks servicekoncept. Via receptionen erbjuds de boende meddelandeservice, nyckelhantering, bokning av gemensamma faciliteter, samordning av transporter, handyman m m. Receptionen fungerar som en levande informationscentral för kommande evenemang.

Ett modernt passagesystem är installerat för att ge de boende och inbjudna gäster tillgång till de faciliteter som är stängda för allmänheten – loungeområdet med tillhörande bibliotek, vinkällare och biograf. Personalen arbetar aktivt och löpande med rutiner för informationsflöde och evenemangsplanering utifrån de boendes behov och önskemål.



Victoria Park, reception



Kalk Brasserie & Grill

MAT OCH DRYCK

I september 2009 öppnades Kalk Brasserie & Grill. Restaurangens utformning tar väl vara på såväl arkitekturen som det unika läget vid Kalkbrottet. Det är stora öppna ytor och en sober inredning. Inriktningen är klassiskt svenskt mathantverk med en överraskande twist eller två. På Kalk Brasserie & Grill kan de boende och allmänheten njuta av såväl söndagsbrunch som lunch och middag. I boendet ingår en restaurangbrunch i månaden. Lunchmenyn varierar dag- och veckovis. Dessutom erbjuder restaurangen catering som exempelvis kan tas med till lägenheten.

Restaurangens ambition är att kombinera det genuina franska brasseriets höga kvalitet och avspända atmosfär med det bästa i svensk matkultur. I den anslutande delikatesbutiken kan man köpa hem läckra färdiglagade rätter från restaurangen, nybakat bröd, ost, charkuterier, kaffe och te.

Inom ramen av Kalk Brasserie & Grill planeras och genomförs olika evenemang för de boende och allmänheten efter intresse och önskemål.



HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Victoria Park Spa, som öppnades i mars 2010, erbjuder faciliteter såväl inomhus som utomhus. Victoria Park Spa är Malmös första kompletta spa-anläggning och även här tillvaratas Victoriahusets arkitektur med sina valv och pelare samt unika läge. Med inredning som utstrålar lugn och harmoni med träfärg, sandfärg och mosaik väntar Victoria Park Spa på att ge besökaren olika möjligheter till välbefinnande.

Den spektakulära utsikten över Kalkbrottet och tystnaden förstärker den harmoniska känslan. Victoria Park har hittat förebilder i olika delar av världen och erbjuder det senaste inom spakulturen.

Här finns det mycket att välja på. Inomhus en pool på 12 meter och jacuzzi, utomhus en 25-meterspool och ett romerskt bad. Klassisk bastu för damer respektive herrar, ångbastu, aroma- och kristallbastu, isfontän och solhimmel. Här finns också ett topputrustat gym och lokal för gruppträning som exempelvis yoga.

I den kombinerade baren/serveringen är menyn hälsoinriktad och man kan beställa lätta rätter och diverse drycker. På sommaren är poolbaren utomhus öppen med förfriskningar och varma rätter.

Solstolar kommer att finnas både inomhus och utomhus. Det finns även sju behandlingsrum för det stora utbudet av sköna och välgörande behandlingar för ansikte och kropp. Victoria Park har valt att samarbeta med världsledande leverantörer – produkterna som används i behandlingarna finns även till försäljning.

Spa-anläggningen är öppen för allmänheten. Entrén ingår i boendet medan spabehandlingar är tillvalstjänst.

LOUNGE MED BAR

Den generöst tilltagna loungen med sin inbjudande bar är perfekt för de boende att ta emot sina gäster i. Det är den givna platsen för spontana möten eller för att koppla av med en tidning i trivsamt miljö. 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 för den som vill läsa en bok, en tidning eller ett magasin som tillhandahålls av Victoria Park.

VINKÄLLARE

I vinkällaren kan de boende disponera ett vinfack med rätt temperatur och luftfuktighet. Det finns även möjlighet att hyra ytterligare fack för större vinsamlingar.

FESTSAL, KONFERENSRUM OCH LEKRUM

I restaurangen Kalk Brasserie & Grill finns en festsal som är den optimala platsen för fester eller konferenser. Restaurangen hjälper gärna till med den service och teknik som behövs. I nära anslutning till restaurangen ligger ett lekrum för barnen. Dessutom finns det ett konferensrum för de boendes egna aktiviteter, formella möten eller privata middagar. Lokalen kan även användas för gemensamma arrangemang för de boende, planerade av Victoria Park.

BIOGRAF

I den gemensamma biografen visas filmer för de boende. Victoria Park planerar och genomför evenemang efter de boendes intresse.



PARK OCH UTOMHUSAKTIVITETER

Den stora parken inbjuder till uteliv och gemenskap på soldäck, promenadstråk, i grönskande uterum och uteserveringar. På området finns tennisbana, puttinggreen och bouleanor som främjar social gemenskap, fysisk aktivitet och välbefinnande.

TILLVALSTJÄNSTER

Tjänster som inte ingår i det grundläggande serviceutbudet kallas tillvalstjänster. Dessa i regel hushållsnära tjänster tas fram i samarbete med de boende och bokas via receptionen. Tillvalstjänsterna prissätts och kvalitets säkras av Victoria Park, men planeras i första hand att levereras av tredje part. Utbudet av tillvalstjänster styrs av de boendes önskemål och behov.

EXEMPEL PÅ TILLVALSTJÄNSTER:

- Handyman
- Spabehandlingar
- Övernattningsslägenheter
- Fönsterputsning
- Tvätt
- Lägenhetsstädning
- Lägenhetstillsyn
- Festarrangemang

FRAMTIDA ETABLERINGAR

Visionen att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende är långsiktig och under de närmsta åren kommer fokus framförallt att ligga på etableringar i Stockholms- och Göteborgsregionerna. Utredning av förutsättningar och underlag pågår. Bolaget tittar förutom på dessa regioner även på etableringar i de övriga nordiska huvudstäderna.

För att ett område ska anses vara aktuellt för en Victoria Park-enhet krävs det att ett flertal kriterier uppfylls. Hänsyn tas till såväl potentiellt kundunderlag i närområdet, starka samarbetspartners som strategiskt väl placerade marktytor i attraktiva miljöer.

Det strategiska läget – utifrån kommunikationer, service, natur och kultur – skapar goda förutsättningar för en trivsamt livsstil med ett rikt och aktivt liv för de boende, präglad av närhet, upplevelse och gemenskap med familj, vänner och grannar och tillika yrkesplats.

Konceptets innehåll av service och omfattningen av gemensamma faciliteter för mötesplatser och fysiska aktiviteter såväl inne som ute anpassas efter enhetens lokala marknadsförutsättningar som läge, tomtareal m m.



Kalk Brasserie & Grill

Förvaltningberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Victoria Park AB (publ), organisationsnummer 556695-0738, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2009.

AFFÄRSIDÉ

Att etablera och driva norra Europas mest attraktiva livsstilsboende med ett service- och aktivitetsutbud som ger ökad livsglädje.

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH STRATEGIER

Victoria Park ska vara ett ledande och lönsamt projektutvecklingsbolag med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Genom att förädla och realisera värden ska Victoria Park skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare. För att uppnå detta mål ska Victoria Park:

- Sälja egenutvecklade lägenheter under ett koncept som erbjuder hög service och god standard
- Arbeta med förvärv och förädling av mark och utvecklingsfastigheter
- Vidareutveckla och stärka konceptet Victoria Park
- Etablera ett nära 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

Fram till årsskiftet 2011/2012 ska Victoria Park:

- Färdigställa första och andra etappen samt påbörja byggnationen av tredje etappen av Victoria Park-enheten i Malmö
- Skapa en stark varumärkeskänedom så att Victoria Park efterfrågas av kunder och kommuner på nya orter

VERKSAMHETEN

VICTORIA PARK – ATTRAKTIVT BOENDE
MED KVALITET, GEMENSKAP OCH SERVICE

Victoria Park är ett projektutvecklingsbolag, noterat på NASDAQ OMX First North med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Bolaget har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av lägenheter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där ett modernt och bekvämt boende, aktivt liv, gemenskap och närhet till rekreation

prioriteras av de boende. Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen för boendekonceptet.

Den första Victoria Park-enheten, som är under uppförande i Malmöstadsdelen Limhamn, planeras omfatta cirka 380 lägenheter med tillhörande gemensamma faciliteter om cirka 3 500 kvm och en park om cirka 17 000 kvm. Visionen är att Victoria Park ska uppfattas som norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

KONCERNEN

Koncernen består, per den 31 december 2009, av moderbolaget samt de helägda dotterbolagen Victoria Park Bygg och Projekt AB, Victoria Park Service AB, Victoria Park Förvaltning AB och Fastighetsbolaget VP AB. Det sistnämnda bolaget är i sin tur moderbolag till Victoria Park Fastigheter AB. Inom koncernen finns även följande föreningar: Brf Paviljongen i Limhamn, Brf Victoria Park i Limhamn Bersån, Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan, Brf Allén i Limhamn, Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Pergolan ek för och Victoria Park Harmoni ek för.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Victoria Park-aktien noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007. Aktiekapitalet uppgår till 5,8 mkr fördelat på 18,6 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma 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 2009 uppgick antalet aktieägare till 484. De fem största ägarna är MCJ Holding AB 31 %, Grotton Holding AB 16 %, Östersjöstiftelsen 12 %, Mellby Gård AB 11 % och Peab AB 7 %.

INTÄKTER

Intäkterna för perioden januari-december 2009 uppgick till 265 782 Tkr (211 101). Intäkterna är hänförliga till den successiva vinstavräkningen och verksamheterna i de olika bolagen. Byggnationen av etapp 1 startade i april 2008 och i samband med detta påbörjades successiv vinstavräkning.

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet för perioden uppgick till 18 304 Tkr (26 100). I bruttoresultatet ingår Victoria Park Service AB med -5 701 Tkr.

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -20 440 Tkr (-19 450). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader samt kostnader hänförliga till administration och konceptutveckling av Victoria Park Service AB. Av de -20 440 Tkr avser -1 086 Tkr Victoria Park Service AB. Marknadskostnader avseende kommande etapper periodiseras i den mån dessa avser kostnader för nästkommande räkenskapsår.

RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

I januari 2009 avyttrades Victoria Park Vårdfastigheter AB vilket resulterat i en intäkt om 19 755 Tkr (0).

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet för perioden januari–december 2009 uppgick till 16 081 Tkr (5 855). Periodens resultat efter skatt uppgick till 16 159 Tkr (4 929), vilket motsvarar 0,87 kr per aktie (0,27).

FINANSNETTO

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 119 Tkr (692) och finansiella kostnader till -20 Tkr (-524). Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheterna Annetorpsgården 6, Limhamn 150:385, Lilla Högesten 1 och Stora Högesten 2 i Malmö i koncernens bostadsrättsförening och ekonomiska föreningar.

INKOMSTSKATT

Inkomstskatt för perioden januari–december 2009 uppgick till -21 Tkr (-1 094).

IMMATERIELLA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar består av konceptutveckling och registrerade varumärken om 6 841 Tkr (6 655). Övervägande del avser externa kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av Kalk Brasserie & Grill, Victoria Park Spa till övergripande serviceprogram.

MATERIELLA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier, datorer och investering i inredning till Victoria Park-anläggningen. Totalt nedlagt är 5 573 Tkr (1 530).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Under 2008 avyttrades ideella andelar av fastigheten Annetorpsgården 5 i Malmö till ekonomiska föreningar och bolag inom koncernen. Därefter genomfördes klyvning vilket resulterade i fastigheterna Annetorpsgården 6, Limhamn 150:385, Lilla Högesten 1 och Stora Högesten 2 samtliga belägna i Malmö. De bokförda värdena om 635 323 Tkr (349 780) avser anskaffningsvärden, nedlagda kostnader samt projektering och pågående byggnation gällande dessa.

LIKVIDA MEDEL

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 17 923 Tkr (43 186).

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2009 till 521 109 Tkr (89 394), vilket motsvarar 28,08 kr per aktie (4,82). Aktiekapitalet uppgick till 5 800 Tkr (5 800), inbetalda insatser i Brf Paviljongen i Limhamn om 415 556 Tkr (0) och övrigt tillskjutet kapital till 81 872 Tkr (81 812). Koncernens balanserade resultat uppgick till 17 881 Tkr (1 782) Tkr varav 16 159 Tkr (4 929) utgjorde årets resultat. Soliditeten uppgick till 73 % (22). Årets förändring beror dels på inbetalda insatser avseende Brf Paviljongen i Limhamns bostadsrätter, vilka successivt betalats i takt med inflyttning, dels av periodens resultat.

Tillgångar, skulder och eget kapital hänförligt till Brf Paviljongen i Limhamn kommer vid färdigställandet av byggnationen att gå ur Victoria Parks koncernredovisning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2009 uppgick till 129 638 Tkr (232 167). Den genomsnittliga räntan var 1,6 %. Kortfristig del är 79 638 Tkr, vilken per bokslutsdagen löpte med en räntesats om 1,6 %. Långfristig del om 50 000 Tkr avser fastighetslån, vilket per bokslutsdagen hade en rörlig räntesats om 2,0 %.

KASSAFLÖDESANALYS

Förändringar av rörelsekapital har minskat med 350 220 Tkr (114 216). Kassaflödet från investeringsverksamheten avseende immateriella anläggningstillgångar har minskat med 186 Tkr (429) samt investeringar i materiella anläggningstillgångar med 5 265 Tkr (569), totalt -5 451 Tkr (-998). Förändringar i finansieringsverksamheten om totalt 313 087 Tkr (131 819) utgör amorterade lån om 102 529 Tkr (132 167) och 60 Tkr (-348) i optionspremier samt inbetalda insatser om 415 556 Tkr (0), totalt 313 087 Tkr (131 819). Koncernens likvida medel vid årets slut är 17 923 Tkr (43 186).

INVESTERINGAR

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar görs i konceptutveckling och varumärken. Under perioden uppgick dessa till 186 Tkr (429). Investeringar i materiella anläggningstillgångar görs i maskiner, inventarier och datorer till verksamheterna. Under perioden uppgick dessa till 5 265 Tkr (569). Koncernens löpande verksamhet utgörs främst av pågående entreprenadprojekt och förvärv av fastigheter för vidareutveckling. De totala investeringarna i exploateringsfastigheter uppgick under perioden till 285 543 Tkr (199 260).

TECKNINGSOPTIONER

Under november 2007 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner vilket ger anställda rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier till en kurs om 23 kr per styck i november 2010.

Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. Totalt antal teckningsoptioner beslutat av stämman den 29 oktober 2007 uppgick till 800 000 stycken, vilket motsvarar en utspädningseffekt på totalt 4,3 % om samtliga teckningsoptioner utnyttjas. Per bokslutsdagen fanns 455 000 optioner tecknade. I det fall samtliga 455 000 optioner tecknas kan detta resultera i en ökning av aktiekapitalet om 142 Tkr vilket motsvarar en utspädningseffekt på 2,4%.

MODERBOLAGET

Intäkterna uppgick till 2 195 Tkr (662) och är hänförlig till koncerninterna tjänster. Moderbolagets resultat efter skatt var på balansdagen 6 202 Tkr (-25 214). Moderbolagets huvudsakliga tillgångar består av konceptutveckling, förutbetalda kostnader, koncerninterna fordringar och kassa.

Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2009 till 72 694 Tkr (63 230) och eget kapital till 64 553 Tkr (58 351). Likvida medel var 6 589 Tkr (18 564). De totala investeringarna uppgick till 428 Tkr (662) och avser utveckling av koncept och inventarier. Antalet medarbetare vid periodens utgång var 9 (7) varav 7 (5) är kvinnor. Löner och sociala kostnader uppgick till 6 080 Tkr (5 450).

FINANSPOLICY

Victoria Park har upprättat en finanspolicy som anger riktlinjer och regler för hur ekonomiavdelningen ska hantera de finansiella funktionerna inom koncernen. Finanspolicy fastställs årligen av styrelsen. Inom koncernen ska ekonomifunktionen ansvara för finansiering, riskhantering och likviditetsplanering. I policyn ingår även administrativa ramar och riktlinjer samt ansvarsfördelning som vägledning för finansfunktionen.

De mål som finanspolicyn 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 större delen av året bestått av Greg Dingizian, styrelsens ordförande, Sten Libell, ledamot och Peter Strand, 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

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 50 (11), varav 26 (7) är kvinnor.

Victoria Park är en relativt nybildad organisation och dess framtida utveckling är beroende av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa medarbetare lämnar koncernen. Victoria Park har träffat anställningsavtal som bolaget bedömer vara marknadsmässiga, men det finns inte någon garanti för att bolaget kommer att kunna behålla och rekrytera ny kvalificerad personal.

STYRELSEARBETET UNDER 2009

Styrelsen har sammanträtt vid följande tillfällen; 18 januari, 24 februari, 20 april, 18 augusti, 9 november, 11 november och 15 december. De punkter som har behandlats, utöver sedvanliga ärende, är bl a följande;

- Försäljning av Victoria Park Vårdfastigheter AB
- Upphandling av entreprenad
- Principer för successiv vinstavräkning
- Investeringsbeslut Brf Allén i Limhamn
- Kapitalanskaffningsfrågor

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN 2009

Vid bolagsstämman i Victoria Park den 20 april 2009 beslutades att styrelsearvode in till tiden för årsstämman 2010 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 29 april 2010 beslutar att ingen utdelning ska göras.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- I januari avyttrades Victoria Park Vårdfastigheter AB, vilket gav en resultateffekt på ca 20 Mkr
- I september flyttade de första in på Victoria Park Malmö
- I december var samtliga 133 lägenheterna i första etappen – Brf Paviljongen – färdigställda
- Totalt antal sålda lägenheter i etapp 1 – Brf Paviljongen var per den 31 december 2009 106 st av 133 st till ett värde om drygt 454 Mkr, vilket motsvarar 82 % av försäljningsvärdet

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Mats Leifland valdes, den 17 februari 2010 av bolagsstämman, till ny styrelseledamot efter Mats O Paulsson, som valt att lämna styrelsen på grund av nya arbetsuppgifter
- Under mars 2010 genomförde Victoria Park en nyemission som tillförde bolaget ca 55,7 Mkr. Emissionslikviden ska bland annat användas till att tidigarelägga försäljningsstarten av andra etappen, Brf Allén.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Från föregående år disponibla vinstmedel	52 551 277
Årets resultat	6 201 532
Kronor	58 752 809

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att i ny räkning överföres 58 752 809 kronor.

Rapport över totalresultat för koncernen

Tkr	Not	2009-01-01 –2009-12-31	2008-01-01 –2008-12-31
Kvarvarande verksamheter			
Intäkter	1	265 782	211 101
Kostnader för produktion		-247 478	-185 001
Bruttoresultat		18 304	26 100
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-20 440	-19 450
Resultat av fastighetsförsäljning		19 755	–
Övriga rörelsekostnader	5	-1 538	-795
Rörelseresultat		16 081	5 855
Finansiella intäkter		119	692
Finansiella kostnader		-20	-524
Finansnetto	6	99	168
Resultat före skatt		16 180	6 023
Inkomstskatt	7	-21	-1 094
Periodens resultat		16 159	4 929
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		16 159	4 929
Periodens resultat		16 159	4 929
Resultat per aktie:			
Före full utspädning, kr	8	0,87	0,27
Efter full utspädning, kr	8	0,83	0,25
Periodens resultat		16 159	4 929
Övrigt totalresultat		–	–
Periodens övriga totalresultat		0	0
Periodens summa totalresultat		16 159	4 929
Periodens summa totalresultat		16 159	4 929
Periodens summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		16 159	4 929
Periodens summa totalresultat		16 159	4 929

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	9	6 841	6 655
		6 841	6 655
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	5 573	1 530
		5 573	1 530
Summa anläggningstillgångar		12 414	8 185
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Exploateringsfastigheter	11	635 323	349 780
Kundfordringar		2 164	321
Förutbetalda kostnader	12	31 731	7 447
Övriga fordringar	13	11 974	4 276
		681 192	361 824
Likvida medel			
Kassa och bank		17 923	43 186
Summa omsättningstillgångar		699 115	405 010
SUMMA TILLGÅNGAR		711 529	413 195
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		5 800	5 800
Inbetalda insatser		415 556	–
Övrigt tillskjutet kapital		81 872	81 812
Balanserade vinstmedel		17 881	1 782
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		521 109	89 394
Summa eget kapital		521 109	89 394
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristig räntebärande skuld	14	50 000	50 000
		50 000	50 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	14	79 638	182 167
Leverantörsskulder		35 224	16 045
Aktuell skatteskuld		195	813
Övriga skulder		2 700	53 415
Upplupna kostnader	15	22 663	21 361
		140 420	273 801
Summa skulder		190 420	323 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		711 529	413 195
Ställda säkerheter	16	75 000	75 000
Eventualförpliktelser	16	114 693	277 531

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Tkr	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital per den 1 januari 2008	5 800	–	82 160	-3 147	84 813	–	84 813
Periodens summa totalresultat			-348	4 929	4 581	–	4 581
Utgående eget kapital per den 31 december 2008	5 800	0	81 812	1 782	89 394	0	89 394
 Ingående eget kapital per den 1 januari 2009	 5 800	 –	 81 812	 1 782	 89 394	 –	 89 394
Periodens inbetalda insatser		415 556			415 556	–	415 556
Periodens summa totalresultat				16 159	16 159	–	16 159
Intäkter i samband med försäljning av utfärdade optioner		–	60	-60	0	–	0
Utgående eget kapital per den 31 december 2009	5 800	415 556	81 872	17 881	521 109	0	521 109

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Aktiekapitalet bestod per den 31 december 2009 av 18 559 995 aktier.

För räkenskapsåret 1 januari 2009 till den 31 december 2009 föreslås att ingen utdelning ska utgå.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Tkr	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	16 180	6 023
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 141	-921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 321	5 102
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-33 825	8 369
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-30 852	76 675
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	-285 543	-199 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-332 899	-109 114
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-186	-429
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 265	-569
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 451	-998
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Optionspremier	60	-348
Upptagna lån/Amorterade lån	-102 529	132 167
Inbetalda insatser	415 556	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	313 087	131 819
ÅRETS KASSAFLÖDE	-25 263	21 707
Likvida medel vid årets början	43 186	21 479
Likvida medel vid årets slut	17 923	43 186

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 19 mars 2010 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 29 april 2010. 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). Eftersom 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 – RFR1:2 – Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

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

- IFRS 2 – Aktierelaterade ersättningar
- IFRS 8 – Rörelsesegment
- IAS 23 – Lånekostnader
- IFRIC 13 – Kundlojalitetsprogram
- IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter

Dessa har inte haft någon effekt på moderbolaget eller koncernens balans- respektive resultaträkningar, däremot har det påverkat utformningen av de finansiella rapporterna.

Kommande redovisningsstandarder och tolkningar

Nedan förtecknas de nya standarder och uttalanden som skall tillämpas för kalenderåret 2010 eller senare.

1 januari 2010 trädde, efter EU godkännande, IFRIC 15 – Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen klargör när och hur intäkter och sammanhängande kost-

nader om det finns ett köpeavtal mellan byggherre och köpare innan uppförandet av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överenskommelsen ska redovisas enligt IAS 11 eller IAS 18. Uttalandet kommer att påverka det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamheten kommer att redovisas vid färdigställandet och inte successivt under byggnationen.

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 2009 till 31 december 2009 för resultaträkningsrelaterade poster, respektive 31 december 2009 för balansräkningens relaterade poster.

Förutsättningar 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 förutsättningar 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.

Färdigställandegrad

För att kunna tillämpa successiv vinstavräkning behövs förväntade intäkter, nedlagda kostnader och bedömd slutkostnad. I dessa uppskattningar ingår olika bedömningar om framtida utveckling.

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.

Konsolidering av Brf Paviljongen i Limhamn grundar sig på att Victoria Park AB har det bestämmande inflytandet fram till dess att projektet slutgiltigt övertages och ny styrelse utses i Brf Paviljongen i Limhamn.

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. För entreprenaduppdrag tillämpas IAS 11. Pågående projekt redovisas

genom successiv vinstavräkning i resultaträkningen, i proportion till färdigställandegraden på balansdagen. Vinstavräkningen sker vid tidpunkt då uppförandegrad i relation till prognostiserad kostnad för färdigställande kan fastställas. Dessutom skall hänsyn tagas till antal sålda lägenheter av totalt antal lägenheter i etappen. Principen kan exemplifieras enligt följande:

Uppförandegrad om 50 % multiplicerat med antal sålda lägenheter om 60 % medför en vinstavräkning med 30 % av vinsten i etappen.

Vinstavräkning avseende etapp 1 påbörjades i samband med byggstart dvs i april 2008.

Leasingavtal

Victoria Park följer IAS 17 – Leasingavtal vilket innebär att leasingavtal klassificeras antingen som operationell eller finansiell leasing. 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 ak-

tiveras löpande i enlighet med IAS 38. Efter projektets färdigställande kommer avskrivning att göras under en 10-årsperiod. Nedlagda kostnader avser inköpta konsulttjänster 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.

Omsättningstillgångar

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Med exploateringsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att exploateras och avyttras till Victoria Parks enhet i Limhamn. Nedlagda kostnader samt lånekostnader för fastigheterna aktiveras löpande fram till dess fastigheterna färdigställts. Inga avskrivningar görs då byggnaderna betraktas som exploateringsfastigheter och ingår i projektet. Nedlagda kostnader avseende projektering och pågående byggnation aktiveras löpande på exploateringsfastigheterna.

Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar

Skulder i balansräkningen redovisas som kortfristiga 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, kundford-

ringar, 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 varmed 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.

Kortfristig balanspost innebär att fullgörande av åtagande förväntas ske inom 12 månader från balansdagen. Dessa poster klassificeras som omsättningstillgångar. Långfristig balanspost redovisas som anläggningstillgång och innebär att reglering eller avyttring förväntas ske mer än 12 månader efter balansdagens utgång.

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.

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering (UFR 2). Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras. Koncernbidrag redovisas enligt dess ekonomiska innebörd, vilket innebär att koncernbidrag som lämnas och erhålls i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt hänförs 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 2 188 Tkr (1 722).

NOT 2

PERSONALKOSTNADER, ERSÄTTNINGAR OCH ARVODEN

Medelantalet anställda	2009		2008	
	Antal	Varav anställda kvinnor	Antal	Varav anställda kvinnor
Koncernen	50	26	11	7

Löner och andra ersättningar	2009	2008
Styrelsen och verkställande direktören	1 741	1 410
Övriga anställda	8 187	7 159
	9 928	8 569

Sociala kostnader	2009	2008
Styrelsen och verkställande direktören	659	526
Övriga anställda	2 568	2 426
	3 227	2 952

Pensionskostnader	2009	2008
Styrelsen och verkställande direktören	461	285
Övriga anställda	766	685
	1 227	970

Ersättningar till styrelsen, VD samt ledande befattningshavare

PRINCIPER

På årsstämman i maj 2009 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	2009	2008
Greg Dingizian, styrelsens ordförande	100	100
Christer Jönsson, ledamot	50	50
Mats Leifland, ledamot	17	50
Sten Libell, ledamot	50	50
Gun-Britt Mårtensson, ledamot	50	50
Anders Pettersson, ledamot	33	–
Mats O Paulsson, ledamot	50	50
Meg Tivéus, ledamot	50	50
	400	400

Löner och ersättningar till ledningen	2009	2008
Ledande befattningshavare	3 197	2 439

PENSIONER

Pensionspremien för övriga ledande befattningshavare, exklusive VD och ekonomichef, baseras på ITP-planen. VD samt ekonomichef har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser att avsätta ett månadsbelopp motsvarande 35 % respektive 30 % av respektives månadslön till en tjänstepensionsförsäkring.

UPPSÄGNINGSTID/AVGÅNGSVEDERLAG

Nuvarande VD har sex månaders ömsesidig uppsägningstid samt tolv månaders avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare har två respektive tre månaders uppsägningstid. Från bolagets sida gäller en uppsägningstid om tre respektive sex månader.

INCITAMENTSPROGRAM

Under november månad 2007 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner vilket ger anställda rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier till en kurs om 23 kr per styck i november 2010. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. Totalt antal teckningsoptioner beslutad av stämma den 29 oktober 2007 uppgick till 800 000 st stycken. Totalt finns per bokslutsdagen 455 000 st optioner tecknade av personalen. Resterande outnyttjade optioner är avsedda för framtida rekryteringar.

NOT 3

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2009	2008
Kvinnor	2	2
Män	5	5
	7	7

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2009	2008
Kvinnor	1	1
Män	3	2
	4	3

SJUKFRÅNVARO

Total sjukfrånvaro uppgår till 0,44 % av den ordinarie arbetstiden. Av den totala sjukfrånvaron utgör 0,00 % sammanhängande sjukfrånvaro mer än 60 dagar.

Sjukfrånvaro fördelad efter ålder, %	2009
– 29 år	0,00
30– 49 år	0,61
50 år och äldre	0,30

Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %	2009
Män	0,40
Kvinnor	0,47

Jämförbara siffror för 2008 ska inte upprättas med hänsyn till att medelantalet anställda understeg 10.

NOT 4

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2009	2008
Personal-, rese- och advokatkostnader	13 938	12 224
Ersättning till revisorer, Ernst & Young AB	330	360
Rådgivning, Ernst & Young AB	74	155
Övriga kostnader	6 098	6 711
	20 440	19 450

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.

Koncernens noter

NOT 5 LEASING

Årets leasingkostnader uppgår till 255 Tkr (205). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2009	2008
Inom ett år	188	198
Senare än ett år men inom fem år	208	356
	396	554

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

NOT 6 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	2009	2008
Ränteintäkter	119	692
Räntekostnader	-20	-524
	99	168

NOT 7 SKATTER

	2009	2008
Inkomstskatt	-21	–
Upplösning av uppskjuten skatt	–	-1 094
	-21	-1 094

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	–	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

Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden 18 559 995

Genomsnittligt antal utestående aktier efter full utspädning under perioden 19 359 995

Årets resultat, Tkr 16 159

Resultat per aktie före utspädning, kr 0,87

Resultat per aktie efter utspädning, kr 0,83

Aktiekapitalet, om 5 800 Tkr, är fördelat på 18 559 995 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. 800 000 teckningsoptioner är utställda varav 455 000 st är tecknade. Bolaget noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007.

NOT 9

KONCEPTUTVECKLING

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	6 655	6 226
Förvärvat under året	186	429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 841	6 655
Utgående balans	6 841	6 655

Avskrivningar påbörjas 2010.

NOT 10

INVENTARIER

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	1 824	1 255
Förvärvat under året	5 511	569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	7 335	1 824

2009-12-31 2008-12-31

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-294	-121
Årets avskrivningar	-1 468	-173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 762	-294

Utgående balans 5 573 1 530

NOT 11

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

2009-12-31 2008-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	349 780	150 520
Förvärvat under året	285 543	199 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	635 323	349 780

NOT 12

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

2009-12-31 2008-12-31

Marknadsförings- och försäljningskostnader	6 923	7 334
Övriga interimfordringar	24 808	113
	31 731	7 447

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

Koncernens noter

NOT 13

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2009-12-31	2008-12-31
Fordran moms	10 847	4 239
Övriga kortfristiga fordringar	1 127	37
	11 974	4 276

Marknads- och personalkostnader gällande försäljningen kostnadsförs successivt i samband med byggstart av de olika etapperna i projektet.

NOT 14

KONCERNENS UPPLÅNING

Långfristiga skulder	2009-12-31	2008-12-31
Långfristig räntebärande skuld till bank	50 000	50 000
Kortfristiga räntebärande skulder	2009-12-31	2008-12-31
Kortfristig räntebärande skuld	79 638	182 167
	129 638	232 167

Den långfristiga skulden avser lån gällande belåning av fastigheterna Annetorsgården 6, Lilla Högesten 1, Stora Högesten 2 och Limhamn 155:503 i Malmö. Lånet förfaller till betalning 2012-12-30 och löper med rörlig ränta.

NOT 15

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Projektkostnader	15 082	17 036
Personalrelaterade kostnader	2 271	2 760
Övriga upplupna kostnader	5 310	1 565
	22 663	21 361

NOT 16

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2009-12-31	2008-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Pantbrev i fastighet	75 000	75 000
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	114 693	277 531

NOT 17

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 anteciperad utdelning, intäkter för utförda tjänster och vidarefakturerade kostnader.

Victoria Park har även ingått avtal med MCJ Holding, en av huvudägarna, avseende fastighetsskötsel och konsultuppdrag inom marknadsföring. Avtalen har skett på marknadsmässiga villkor. Totalt fakturerat belopp är 1 315 (631) Tkr.

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2009-01-01 –2009-12-31	2008-01-01 –2008-12-31
Nettoomsättning		2 195	1 790
Bruttoresultat		2 195	1 790
Försäljnings- och administrationskostnader	1, 2 ,3	-23 280	-27 049
Övriga rörelsekostnader	4	-761	-1 059
Rörelseresultat		-21 846	-26 318
Finansiella intäker	5	34 996	2 508
Finansiella kostnader	6	-6 948	-522
Resultat före skatt		6 202	-24 332
Skatt	7	–	-882
Årets resultat		6 202	-25 214

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	8	6 692	6 655
		6 692	6 655
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	9	688	469
		688	469
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10,11	400	400
		400	400
Summa anläggningstillgångar		7 780	7 524
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 043	102
Fordringar hos koncernföretag		48 798	–
Aktuella skattefordringar		–	–
Övriga kortfristiga fordringar	12	645	802
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		–	28 817
Förutbetalda kostnader	13	7 839	7 421
		58 325	37 142
Likvida medel			
Kassa och bank		6 589	18 564
		6 589	18 564
Summa omsättningstillgångar		64 914	55 706
SUMMA TILLGÅNGAR		72 694	63 230
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	14	5 800	5 800
Överkursfond		81 357	81 357
Balanserat resultat		-28 806	-3 592
Årets resultat		6 202	-25 214
		64 553	58 351
Summa eget kapital		64 553	58 351
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 515	753
Kortfristig räntebärande skuld		–	–
Aktuella skatteskulder		5	265
Övriga kortfristiga skulder		148	127
Skulder till koncernföretag		3 819	2 509
Upplupna kostnader	15	1 654	1 225
		8 141	4 879
Summa skulder		8 141	4 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 694	63 230
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	16	261 069	462 181

Moderbolagets förändring i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2008	5 800	81 357	-2 735	84 422
Årets resultat			-25 214	-25 214
Erhållet koncernbidrag			1 401	1 401
Lämnade koncernbidrag			-2 258	-2 258
<i>Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen</i>	–	–	-857	-857
Utgående balans per 31 december 2008	5 800	81 357	-28 806	58 351
 Ingående balans per 1 januari 2009	 5 800	 81 357	 -28 806	 58 351
Årets resultat			6 202	6 202
Utgående balans per 31 december 2009	5 800	81 357	-22 604	64 553

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	2009	2008
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-21 846	-26 318
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	173	1 379
Summa	-21 673	-24 939
Erhållen ränta	45	163
Erlagd ränta	-1	-1 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-21 629	-25 923
KASSAFÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-21 183	58 580
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	3 262	-7 641
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	-17 921	50 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 550	25 016
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-37	-429
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-391	-133
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-428	-662
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån/Amorterade lån	-	-25 000
Utdelning – anteciperad	34 950	-
Aktieägartillskott – lämnat	-6 947	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 003	-25 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 975	-646
Likvida medel vid årets början	18 564	19 210
Likvida medel vid årets slut	6 589	18 564

Moderbolagets noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER MM

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

Se även under redovisnings- och värderingsprinciper med mera sidan 32.

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	2009		2008	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	9	7	7	5

Löner och andra ersättningar	2009	2008
Styrelsen och verkställande direktören	1 741	1 410
Övriga anställda	2 750	3 267
	4 491	4 677

Sociala kostnader	2009	2008
Styrelsen och verkställande direktören	659	526
Övriga anställda	885	1 597
	1 544	2 123

Pensionskostnader	2009	2008
Styrelsen och verkställande direktören	461	285
Övriga anställda	332	408
	793	693

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	2009	2008
Kvinnor	2	2
Män	5	5
	7	7

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2009	2008
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2

NOT 3

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2009	2008
Personal-, rese- och advokatkostnader	7 878	9 473
Marknadsförings- och försäljningskostnader	7 351	11 503
Ersättning till revisorer – Ernst & Young AB	270	287
Rådgivning, Ernst & Young AB	141	155
Övriga kostnader	7 640	5 631
	23 280	27 049

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.

Moderbolagets noter

NOT 4 LEASING

Årets leasingkostnader uppgår till 198 Tkr (145). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2009	2008
Inom ett år	145	132
Senare än ett år men inom fem år	208	240
	353	372

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

NOT 5 FINANSIELLA INTÄKTER

	2009	2008
Ränteintäkter	46	163
Koncerninterna ränteintäkter	–	2 345
Anteciperad utdelning	34 950	–
	34 996	2 508

NOT 6 FINANSIELLA KOSTNADER

	2009	2008
Räntekostnader	1	522
Nedskrivning av andel i dotterbolag	6 947	–
	6 948	522

NOT 7 SKATTER

	2009	2008
Upplösning av uppskjuten skatt	–	-882
	0	-882

NOT 8 KONCEPTUTVECKLING

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	6 655	6 226
Förvärvat under året	37	429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 692	6 655
Utgående balans	6 692	6 655

NOT 9 INVENTARIER

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	738	605
Förvärvat under året	394	133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 132	738
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-269	-121
Årets avskrivningar	-175	-148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-444	-269
Utgående balans	688	469

NOT 10**ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	581	481
Förvärvat under året	6 947	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 528	581
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-181	-181
Årets nedskrivningar	-6 947	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 128	-181
Utgående balans	400	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 Service AB	100	1 000	100
			400

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 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.

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

	Organisationsnummer	Säte
Brf Paviljongen i Limhamn	769616-7266	Malmö
Brf Allén i Limhamn	769616-7282	Malmö
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 Harmoni ek för	769618-2448	Malmö
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**ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

	2009-12-31	2008-12-31
Fordran moms	547	767
Övriga kortfristiga fordringar	98	35
	645	802

Moderbolagets noter

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Marknadsförings- och försäljningskostnader	6 923	7 334
Övriga interimfordringar	916	87
	7 839	7 421

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Personalrelaterade kostnader	1 026	527
Övriga upplupna kostnader	628	698
	1 654	1 225

NOT 14 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

Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden 18 559 995

Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning under perioden 19 359 995

Aktiekapitalet, om 5 800 tkr, är fördelat på 18 559 995 aktier. Kvotvärde per aktie är 0,31 kr. Alla aktier har rätt till vinst och överskott vid likvidation samt berättigar till en röst. En aktiepost utgör 500 st aktier. 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. 800 000 st teckningsoptioner är utställda varav 455 000 st är tecknade. Bolaget noterades på NASDAQ OMX First North den 14 november 2007.

Marknads- och personalkostnader gällande försäljningen kostnadsförs successivt i samband med byggstart av de olika etapperna i projektet.

NOT 16**STÄLLDA SÄKERHETER****OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

	2009-12-31	2008-12-31
ANSVARSFÖRBINDELSER		
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	261 069	462 181

NOT 17**NÄRSTÅENDE**

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 mellanhavanden med dotterbolag utgörs av aktieägartillskott, intäkter för utförda tjänster och vidarefakturerade kostnader.

Victoria Park har även ingått avtal med MCJ Holding, en av huvudägarna, avseende fastighetsskötsel och konsultuppdrag inom marknadsföring. Avtalen har skett på marknadsmässiga villkor. Totalt fakturerat belopp är 1 255 (631) Tkr.

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 19 mars 2010

Greg Dingizian
Styrelsens ordförande

Christer Jönsson

Sten Libell

Gun-Britt Mårtensson

Mats Leifland

Anders Pettersson

Meg Tivéus

Peter Strand
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2010

Ingvar Ganestam
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I VICTORIA PARK AB (PUBL)
ORG.NR 556695-0738

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Victoria Park AB för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 19 mars 2010

Ingvar Ganestam
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisor

STYRELSE



Greg Dingizian, Malmö, född 1960
Styrelsens ordförande
och ledamot av finansutskottet
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 3 013 000 st
aktier genom bolag



Gun-Britt Mårtensson, Stockholm, född 1947
Styrelseledamot
Ordförande i Coompanion Sverige
Tidigare förbundsordförande
i HSB Riksförbund
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: –



Christer Jönsson, Danmark, född 1945
Styrelseledamot
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 3 839 659 st
aktier genom 67 % ägande i bolag,
totalt äger bolaget 5 759 488 st aktier



Anders Pettersson, Limhamn, född 1959
Styrelseledamot
VD för Thule AB och Thule Holding AB
Aktuella styrelseuppdrag i Thule AB,
Thule Holding AB, Hempel A/S m fl
Invald i styrelsen: 2009
Innehav i Victoria Park: 321 801 st
aktier genom bolag



Mats Leifland, Lund, född 1957
Styrelseledamot
Vice VD i Peab AB
Invald i styrelsen: 2010
Innehav i Victoria Park: –



Meg Tivéus, Stockholm, född 1943
Styrelseledamot
Aktuella styrelseuppdrag i Swedish
Match AB, Cloetta AB, Billerud AB
och Nordea Fonder AB m fl
Tidigare VD i Svenska Spel
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 3 000 st aktier



Sten Libell, Höllviken, född 1950
Styrelseledamot och ledamot
av finansutskottet
Administrativ direktör i Mellby Gård AB
Aktuella styrelseuppdrag i Söderberg &
Haak Maskin AB, Flash AB, Cale Group AB,
Frans Svanström Intressenter AB, Feralco
Holding AB, Excalibur Värdepappersfond
AB, Eriksberg Vilt & Natur AB m fl
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 7 500 st aktier
genom bolag

REVISOR

Ingvar Ganestam, Malmö, född 1949
Auktoriserad revisor
och medlem i FAR SRS
Ernst & Young AB
Invald som revisor 2005
Revisorn nås via adress:
Ernst & Young AB, Torggatan 4
211 40 Malmö

Innehavet i Victoria Park avser per den 31 december 2009

Koncernledning



Peter Strand, Bjärred, född 1971
VD och ledamot av finansutskottet
Innehav i Victoria Park: 700 000 st
aktier genom bolag



Anders Jeppsson, Limhamn, född 1963
Projektchef
Innehav i Victoria Park: 5 000 st aktier,
75 000 st teckningsoptioner



Jan-Peter Borglin, Lilla Beddinge, född 1965
Operativ chef
Innehav i Victoria Park: 75 000 st
teckningsoptioner



Pernilla Pettersson, Veberöd, född 1965
Ekonomi- och Finanschef
Innehav i Victoria Park: 75 000 st
teckningsoptioner

Bolagsordning

för Victoria Park AB (publ) – org nr 556695-0738

ANTAGEN PÅ ÅRSSTÄMMAN DEN 5 MAJ 2008

1 § Firma

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

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget skall förvärva fastigheter för exploatering och försäljning samt bedriva service och drift av fastigheter och i fastigheterna bedrivna rörelser samt därmed jämförlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall uppgå till lägst 4 000 000 kronor och till högst 16 000 000 kronor.

5 § Antal aktier

Antalet aktier skall uppgå till lägst 15 000 000 och högst 60 000 000.

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

Lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorsuppleanter, utses i förekommande fall på årsstämma.

9 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före bolagsstämman.

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma har endast aktieägare som

(A) senast fem vardagar före stämman är registrerad som aktieägare i den av VPC förda aktieboken, och

(B) anmäler sitt deltagande till bolaget senast kl. 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.

Aktien och aktieägare

Tkr

AKTIENS FÖRÄNDRING T O M DEN 31 DECEMBER 2009

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

AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2009

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	5 759 488	31,0
Grotton Holding AB	3 013 000	16,2
Östersjöstiftelsen	2 152 874	11,6
Mellby Gård AB	2 101 869	11,3
Peab AB	1 275 000	6,9
Robina Holding Ltd	700 000	3,8
Hopskins Holding AB	450 000	2,4
AB Posessor	405 798	2,2
Ninalpha AB	321 801	1,7
Bjaere Invest AS	304 288	1,6
Övriga	2 075 877	11,3
	18 559 995	100,0

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2009

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier, st	Andel röster i %
1–500	259	53,5	65 770	0,4
501–1 000	86	17,8	77 214	0,4
1 001–5 000	80	16,5	214 144	1,2
5 001–10 000	17	3,5	135 539	0,7
10 001–15 000	10	2,1	122 298	0,7
15 001–20 000	3	0,6	58 750	0,3
20 001–	29	6,0	17 886 280	96,3
	484	100,0	18 559 995	100,0

NYCKELTAL PER AKTIE

	2009	2008
Antal aktier vid periodens slut före utspädning	18 559 995	18 559 995
Antal aktier vid periodens slut efter full utspädning	19 359 995	19 359 995
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	18 559 995	18 559 995
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	19 359 995	19 359 995
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,87	0,27
Resultat per aktie efter full utspädning, kr	0,83	0,25
Eget kapital per aktie före utspädning, kr	28,08	4,82
Eget kapital per aktie efter full utspädning, kr	27,87	4,62
Börskurs vid periodens slut, kr	15,40	14,50

* Eget kapital per aktie före utspädning, kr efter justering för Brf Paviljongen i Limhamns utträde ur koncernen vilket beräknas ske under början av 2010

Definitioner och nyckeltal

Tkr

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Resultat före skatt i procent av eget kapital	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Resultat före skatt	16 180	6 023	6 202	-24 332
Eget kapital	521 109	89 394	64 553	58 351
%	3	7	10	-42
Justerat för Brf Paviljongen i Limhamns utträde ur koncernen, %	15	–	–	–

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital				
Räntebärande skulder	129 638	232 167	–	–
Eget kapital	521 109	89 394	64 553	58 351
Gånger	0,2	2,6	–	–

Samtliga räntebärande skulder tillhör Brf Paviljongen i Limhamn

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen				
Eget kapital	521 109	89 394	64 553	58 351
Balansomslutning	711 529	413 195	72 694	63 230
%	73	22	89	92
Justerat för Brf Paviljongen i Limhamns utträde ur koncernen, %	48	–	–	–

AKTIERELATERADE

ANTAL AKTIER	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Det totala antalet aktier vid periodens utgång	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
	18 559 995	18 559 995	18 559 995	18 559 995

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut				
Eget kapital vid periodens slut	521 109	89 394	64 553	58 351
Antal aktier vid periodens slut	18 559 995	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Kr	28,08	4,82	3,48	3,14
Justerat för Brf Paviljongen i Limhamns utträde ur koncernen, kr	5,69	–	–	–

Medelantal aktier före utspädning	18 559 995	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Medelantal aktier efter full utspädning	19 359 995	19 359 995	19 359 995	19 359 995

PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt i förhållande till antalet aktier under perioden				
Periodens resultat	16 159	4 929	6 202	-25 214
Genomsnittligt antal aktier under perioden	18 559 995	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Kr	0,87	0,27	0,33	-1,36

MEDARBETARE

ANTAL ANSTÄLLDA	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
	50	11	9	7

Kalendarium

Årsstämma 2009 och

Delårsrapport januari–mars 2010 29 april 2010

Delårsrapport januari–juni 2010 17 augusti 2010

Delårsrapport januari–september 2010 9 november 2010

Bokslutskommuniké 2011 17 februari 2011

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på www.victoriapark.se

Årsstämma

Årsstämma hålls den 29 april 2010 kl 17.00 i bolagets lokaler på Kalkstensvägen 11 i Limhamn.

DELTAGANDE

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som är införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 23 april 2010.

Dessutom skall anmälan göras till bolaget senast kl 12.00 den (23 april) 2010 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).

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 23 april 2010.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2009.

Adresser

Victoria Park AB (publ)

Besöksadress: Krossverksgatan 7B, kontor samt Kalkstensvägen 11, Victoriarhuset

Box 300 50

200 61 Limhamn

Tfn 040 16 74 40

Fax 040 16 74 41

Organisationsnummer 556695-0738

www.victoriapark.se

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