

VICTORIA PARK AB (PUBL)  
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
JANUARI – DECEMBER 2009

## KONCERNENS FJÄRDE KVARTAL 2009

• Intäkter	33 099 Tkr
• Bruttoresultat	-7 200 Tkr
• Rörelseresultat	-8 228 Tkr
• Resultat efter skatt	-8 231 Tkr
• Resultat per aktie	-0,44 kr

## KONCERNEN ACKUMULERAT 2009

• Intäkter	265 782 Tkr
• Bruttoresultat	18 304 Tkr
• Rörelseresultat	16 081 Tkr
• Resultat efter skatt	16 159 Tkr
• Resultat per aktie	0,87 kr

## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Per den 31 december 2009 var samtliga lägenheter i Etapp 1 – Brf Paviljongen i Limhamn – färdigställda.

## VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Totala antalet sålda lägenheter i Etapp 1 – Brf Paviljongen i Limhamn var per den 17 februari 2010 111 st av 133 st till ett värde om drygt 469 mkr, vilket motsvarar 85 % av försäljningsvärdet.
- Styrelsen har kallat till en extra bolagsstämma den 17 februari 2010 och föreslår att denna beslutar om att genomföra en företrädesemission om 1:1 till teckningskursen tre kronor per aktie. Förslaget omfattar 18 559 995 aktier, vilket kommer att tillföra Victoria Park AB ca 55,7 mkr före kostnader hänförliga till nyemissionen. Nyemissionen är fullt ut säkerställd genom teckningsförbindelser och garantier från större aktieägare.

## Victoria Park – attraktivt boende med kvalitet, gemenskap och service

Victoria Park AB (publ) är ett projektutvecklingsbolag med inriktning mot 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.

Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen för 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 384 bostadslägenheter uppföras här. I Malmö erbjuds de boende generösa gemensamma mötesplatser och faciliteter som bland annat bemannad reception, spa med pooler, gym, bastu och behandlingsrum, vinkällare, biograf, restaurang med delikatessbutik, övernattningslägenheter för gäster, stor trädgård med boule, tennis, putting-green och mycket mer.

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

klara under våren 2010. I samband med första inflyttningen och invigningen av Victoria Parks restaurang Kalk Brasseri & Grill i september 2009 startades driften av serviceanläggningen. De boende kommer därmed att kunna ta del av serviceutbud och gemensamma faciliteter samma dag som de flyttar in och behöver inte vänta på att senare etapper ska färdigställas.

Bolagets beslut om att färdigställa de gemensamma faciliteterna och starta serviceanläggningen från första inflyttning genererar inledningsvis ett negativt resultat. På sikt när enheten är fullt utbyggd är avsikten att intäkterna, från de boendes serviceavgifter, tillvalstjänster som erbjuds de boende samt från spa-anläggningen och restaurangen som är öppna för allmänheten, ska generera ett positivt resultat.

Den rådande konjunkturen har medfört att försäljningen av första etappen har tagit längre tid än initialt beräknat. Koncernens negativa resultat för fjärde kvartalet är hänförligt till dels serviceanläggningen enligt ovan och dels till ökade produktionskostnader och lägre försäljningstakt än förväntat.

Intresset för Victoria Park Malmö och boendekonceptet är fortsatt stort. Det har varit ett händelserikt och spännande år för bolaget. Det stora intresset tillsammans med förbättrade konjunktutsikter och förväntan om att försäljningen tar fart under våren 2010, gör att bolaget med tillförsikt ser framtiden an.



# FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2008.

## Rapport över totalresultat för koncernen

<b>Belopp i Tkr</b>	jan – dec 2009	okt – dec 2009	jan – dec 2008	okt – dec 2008
<b>Kvarvarande verksamheter</b>				
Intäkter	265 782	33 099	211 101	58 138
Kostnader för produktion	-247 478	-40 299	-185 001	-49 532
<b>Bruttoresultat</b>	<b>18 304</b>	<b>-7 200</b>	<b>26 100</b>	<b>8 606</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-20 440	-4 216	-19 450	-7 269
Resultat av fastighetsförsäljning	19 755	3 485	-	-
Övriga rörelsekostnader	-1 538	-297	-795	-283
<b>Rörelseresultat</b>	<b>16 081</b>	<b>-8 228</b>	<b>5 855</b>	<b>1 054</b>
Finansiella intäkter	119	18	692	671
Finansiella kostnader	-20	-	-524	5
<b>Finansnetto</b>	<b>99</b>	<b>18</b>	<b>168</b>	<b>676</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 180</b>	<b>-8 210</b>	<b>6 023</b>	<b>1 730</b>
Inkomstskatt	-21	-21	-1 094	-1 094
<b>Periodens resultat</b>	<b>16 159</b>	<b>-8 231</b>	<b>4 929</b>	<b>636</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	16 159	-8 231	4 929	636
<b>Periodens resultat</b>	<b>16 159</b>	<b>-8 231</b>	<b>4 929</b>	<b>636</b>
<b>Resultat per aktie:</b>				
Före full utspädning, kr	0,87	-0,44	0,27	0,03
Efter full utspädning, kr	0,83	-0,43	0,25	0,03

## Forts rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan – dec 2009	okt – dec 2009	jan – dec 2008	okt – dec 2008
<b>Periodens resultat</b>	<b>16 159</b>	<b>-8 231</b>	<b>4 929</b>	<b>636</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	-	-	-	-
<b>Periodens övriga totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>16 159</b>	<b>-8 231</b>	<b>4 929</b>	<b>636</b>
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>16 159</b>	<b>-8 231</b>	<b>4 929</b>	<b>636</b>
<b>Periodens summa totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	16 159	-8 231	4 929	636
<b>Periodens summa totalresultat</b>	<b>16 159</b>	<b>-8 231</b>	<b>4 929</b>	<b>636</b>

## Kommentarer till resultaträkning för koncernen

### 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 och konceptutveckling av Victoria Park Service AB. Av de -20 440 Tkr avser -1 086 Tkr Victoria Park Service AB.

### 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 är 0,87 kr per aktie (0,27).

### Finansiella intäkter och kostnader

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.

### Skatt

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

# Rapport över finansiell ställning för koncernen

## Belopp i Tkr

2009-12-31 2009-09-30 2008-12-31 2008-09-30

### TILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar	6 841	6 758	6 655	6 419
Materiella anläggningstillgångar	5 573	4 727	1 530	1 581

<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 414</b>	<b>11 485</b>	<b>8 185</b>	<b>8 000</b>
------------------------------------	---------------	---------------	--------------	--------------

Exploateringsfastigheter	635 323	607 829	349 780	273 370
Kundfordringar	2 164	1 436	321	277
Förutbetalda kostnader	31 731	7 219	7 447	6 762
Övriga fordringar	11 974	7 963	4 276	5 770
Likvida medel	17 923	72 812	43 186	23 109

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>699 115</b>	<b>697 259</b>	<b>405 010</b>	<b>309 288</b>
------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>711 529</b>	<b>708 744</b>	<b>413 195</b>	<b>317 288</b>
-------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital	5 800	5 800	5 800	5 800
Inbetalda insatser	415 556	159 318	–	–
Övrigt tillskjutet kapital	81 872	81 872	81 812	79 013
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	17 881	26 112	1 782	4 293

<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>521 109</b>	<b>273 102</b>	<b>89 394</b>	<b>89 106</b>
--	----------------	----------------	---------------	---------------

<b>Summa eget kapital</b>	<b>521 109</b>	<b>273 102</b>	<b>89 394</b>	<b>89 106</b>
---------------------------	----------------	----------------	---------------	---------------

#### Skulder

Långfristiga räntebärande skulder	50 000	50 000	50 000	50 000
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------

<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Kortfristiga räntebärande skulder	79 638	302 105	182 167	111 187
Leverantörsskulder	35 224	48 711	16 045	16 276
Skatteskulder	195	316	813	235
Övriga skulder	2 700	32 770	53 415	48 677
Upplupna kostnader	22 663	1 740	21 361	1 807

<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>140 420</b>	<b>385 642</b>	<b>273 801</b>	<b>178 182</b>
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

<b>Summa skulder</b>	<b>190 420</b>	<b>435 642</b>	<b>323 801</b>	<b>228 182</b>
----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>711 529</b>	<b>708 744</b>	<b>413 195</b>	<b>317 288</b>
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Ställda säkerheter	75 000	75 000	75 000	75 000
--------------------	--------	--------	--------	--------

Eventualförpliktelser	114 693	363 602	277 531	212 026
-----------------------	---------	---------	---------	---------

#### Nyckeltal

Intäkter, Tkr	265 782	232 683	211 101	152 963
---------------	---------	---------	---------	---------

Rörelseresultat, Tkr	16 081	24 309	5 855	4 801
----------------------	--------	--------	-------	-------

Totalresultat, Tkr	16 159	24 390	4 929	4 293
--------------------	--------	--------	-------	-------

Avkastning på eget kapital, %	3	9	6	5
-------------------------------	---	---	---	---

Soliditet, %	73*	39*	22	28
--------------	-----	-----	----	----

Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	1	2,6	1,8
-------------------------	-----	---	-----	-----

Börsvärde vid periodens slut, Tkr	285 824	335 936	269 120	315 520
-----------------------------------	---------	---------	---------	---------

Antal medarbetare vid periodens slut	50	29	11	13
--------------------------------------	----	----	----	----

Varav kvinnor	26	12	7	8
---------------	----	----	---	---

\*Soliditet, % efter justering för Brf Paviljongen i Limhamns utträde ur koncernen

# forts Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2009-12-31	2009-09-30	2008-12-31	2008-09-30
<b>Data per aktie</b>				
Antal aktier vid periodens slut före utspädning	18 559 995	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning	19 359 995	19 359 995	19 359 995	19 359 995
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	18 559 995	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	19 359 995	19 359 995	19 359 995	19 359 995
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,87	1,31	0,27	0,23
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,83	1,26	0,25	0,22
Eget kapital per aktie före utspädning, kr	28,08*	14,71*	4,82	4,80
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	27,87	15,06	5,57	5,55
Börskurs vid periodens slut, kr	15,40	18,10	14,50	17,00
*Eget kapital per aktie före utspädning, kr efter justering för Brf Paviljongen i Limhamns utträde ur koncernen vilket beräknas ske under början av 2010	5,69	6,13		

## Kommentarer till rapport över finansiell ställning för koncernen

### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar består av Konceptutveckling och registrerade varumärken om 6 841 Tkr (6 655). Övervägande del avser nedlagda 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).

### Exploateringsfastigheter

Under 2007 förvärvades fastigheten Annetorpsgården 5 i Malmö. Under 2008 avyttrades ideella andelar till ekonomiska föreningar och bolag inom koncernen. Därefter genomfördes klyvning vilket resulterat 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.

### Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 17 923 Tkr (43 186).

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2009 till 521 109 Tkr (89 394), vilket motsvarar 28,08 kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 73 %. Kvartalets ökning av eget kapital beror dels

på inbetalda insatser avseende Brf Paviljongen i Limhamns bostadsrätter, vilka successivt betalas i takt med inflyttning, dels 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 bokslutsdag 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 %.

### 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 utspädnings-effekt på totalt 4,3 % om samtliga teckningsoptioner utnyttjas. Per bokslutsdagen fanns 455 000 optioner tecknade. I det fall samtliga 455 000 optionerna tecknas kan detta resultera i en ökning av aktiekapitalet om 142 Tkr vilket motsvarar en utspädnings-effekt på 2,4 %.

## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

<b>Belopp i Tkr</b>	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2008-01-01</b>	<b>5 800</b>	–	<b>82 160</b>	<b>-3 147</b>	<b>84 813</b>	–	<b>84 813</b>
Periodens summa totalresultat			-348	4 929	4 581	–	4 581
<b>Utgående eget kapital 2008-12-31</b>	<b>5 800</b>	<b>0</b>	<b>81 812</b>	<b>1 782</b>	<b>89 394</b>	<b>0</b>	<b>89 394</b>

<b>Belopp i Tkr</b>	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2009-01-01</b>	<b>5 800</b>	–	<b>81 812</b>	<b>1 782</b>	<b>89 394</b>	–	<b>89 394</b>
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
<b>Utgående eget kapital 2009-12-31</b>	<b>5 800</b>	<b>415 556</b>	<b>81 872</b>	<b>17 881</b>	<b>521 109</b>	<b>0</b>	<b>521 109</b>

## Rapport över kassaflöden för koncernen

<b>Belopp i Tkr</b>	jan – dec 2009	okt – dec 2009	jan – dec 2008	okt – dec 2008
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	16 180	-8 210	6 023	1 730
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 141	514	-921	-1 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>17 321</b>	<b>-7 696</b>	<b>5 102</b>	<b>678</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-33 825	-29 251	8 369	765
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-30 852	-22 755	76 675	24 639
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	-285 543	-27 494	-199 260	-76 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-332 899</b>	<b>-87 196</b>	<b>-109 114</b>	<b>-50 328</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-186	-83	-429	-236
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 265	-1 381	-569	9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 451</b>	<b>-1 464</b>	<b>-998</b>	<b>-227</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Optionspremier	60	-	-348	-348
Upptagna lån/Amortering av lån	-102 529	-222 467	132 167	70 980
Inbetalda insatser	415 556	256 238	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>313 087</b>	<b>33 771</b>	<b>131 819</b>	<b>70 632</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-25 263</b>	<b>-54 889</b>	<b>21 707</b>	<b>20 077</b>
Likvida medel vid periodens början	43 186	72 812	21 479	23 109
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>17 923</b>	<b>17 923</b>	<b>43 186</b>	<b>43 186</b>



## Kommentarer till rapport över kassaflöden för koncernen

### 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).

### Övrigt

#### Redovisningsprinciper

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

1 januari 2010 trädde, efter EU godkännande, IFRIC 15 – Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen klargör när och hur intäkter och sammanhängande kostnader ska redovisas i samband med försäljning av fastigheter, om det finns ett köpeavtal mellan 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.

#### Risker

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

#### Antal medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 50, varav 26 är kvinnor.

#### Aktieutdelning

Styrelsen i Victoria Park föreslår att årsstämman den 29 april 2010 beslutar att ingen utdelning ska göras.

#### Styrelse

Styrelsen består av:  
Ordförande: Greg Dingizian  
Ledamöter: Christer Jönsson, Sten Libell, Gun-Britt Mårtensson, Mats O Paulsson, Anders Pettersson och Meg Tivéus.

#### Aktien och ägarstruktur

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

# FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2008.

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	jan – dec 2009	okt – dec 2009	jan – dec 2008	okt – dec 2008
Nettoomsättning	2 195	834	1 790	223
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 195</b>	<b>834</b>	<b>1 790</b>	<b>223</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-23 280	-6 223	-27 049	-5 401
Övriga rörelsekostnader	-761	-123	-1 059	-5199
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-21 846</b>	<b>-5 512</b>	<b>-26 318</b>	<b>-5 697</b>
Finansiella intäkter	34 996	34 951	2 508	998
Finansiella kostnader	-6 948	-6 947	-522	-4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 202</b>	<b>22 492</b>	<b>-24 332</b>	<b>-4 703</b>
Skatt	-	-	-882	-882
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>6 202</b>	<b>22 492</b>	<b>-25 214</b>	<b>-5 585</b>

## Kommentarer till resultaträkningen

### Nettoomsättning

Nettoomsättning för perioden januari – december 2009 uppgick till 2 195 Tkr (1 790).

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till 2 195 Tkr (1 790).

### Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -23 280 Tkr (-27 049). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden januari – december 2009 uppgick till -21 846 Tkr (-26 318). Periodens resultat efter skatt uppgick till 6 202 Tkr (-25 214).

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 34 996 Tkr (2 508). Dessa består till övervägande del av anteciperade utdelningar från bolag inom koncernen. Finansiella kostnader uppgick till -6 948 Tkr (-522). Dessa består till största delen av nedskrivning av aktier i dotterbolaget Victoria Park Service AB.

### Skatt

Ingen skattekostnad eller skattefordran har bokats.

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

## Belopp i Tkr

2009-12-31 2009-09-30 2008-12-31 2008-09-30

### TILLGÅNGAR

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Konceptutveckling	6 692	6 667	6 655	6 419
Inventarier	688	505	469	506
Andelar i koncernföretag	400	400	400	300
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 780</b>	<b>7 572</b>	<b>7 524</b>	<b>7 225</b>

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar	58 325	54 217	37 142	59 492
Kassa och bank	6 589	5 971	18 564	1 393
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>64 914</b>	<b>60 188</b>	<b>55 706</b>	<b>60 885</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**72 694 67 760 63 230 68 110**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	<b>64 553</b>	<b>42 061</b>	<b>58 351</b>	<b>64 793</b>
---------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

#### KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	8 141	25 699	4 879	3 317
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 141</b>	<b>25 699</b>	<b>4 879</b>	<b>3 317</b>

#### Summa skulder

**8 141 25 699 4 879 3 317**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**72 694 67 760 63 230 68 110**

Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	261 069	539 252	462 181	391 326

## Kommentarer till balansräkningen

### Konceptutveckling

Konceptutveckling om 6 692 Tkr (6 655) avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av food & beverage-koncept, spa-koncept till övergripande serviceprogram. En mindre del avser kostnader för varumärken.

### Inventarier

Inventarier om 688 Tkr (469) avser datorer och kontorsmöbler.

### Kassa och bank

Kassa och bank uppgick vid periodens utgång 6 589 Tkr (18 564).

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2009 till 64 553 Tkr (58 351).

### Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder består av skulder till leverantörer, koncerninterna mellanhavanden och upplupna kostnader om 8 141 Tkr (4 879).

# FÖRÄNDRINGAR I EGNA KAPITALET

## Moderbolagets egna kapital i sammandrag

<b>Belopp i Tkr</b>	1 jan – 31 dec 2009	1 jan – 30 sept 2009	1 jan – 31 dec 2008	1 jan – 30 sept 2008
<b>Ingående balans</b>	<b>58 351</b>	<b>58 351</b>	<b>84 422</b>	<b>84 422</b>
Periodens resultat	6 202	-16 290	-25 214	-19 629
Koncernbidrag	–	–	-857	–
<i>Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen</i>	–	–	-857	–
<b>Utgående balans</b>	<b>64 553</b>	<b>42 061</b>	<b>58 351</b>	<b>64 793</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

<b>Belopp i Tkr</b>	jan – dec 2009	okt – dec 2009	jan – dec 2008	okt – dec 2008
<b>Löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	-21 846	-5 512	-26 318	-5 697
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	173	-2	1 379	-242
<b>Summa</b>	<b>-21 673</b>	<b>-5 514</b>	<b>-24 939</b>	<b>-5 939</b>
Erhållen ränta	45	–	163	–
Erlagd ränta	-1	–	-1 147	-629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-21 629</b>	<b>-5 470</b>	<b>-25 923</b>	<b>-6 405</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>				
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-21 183	-4 108	58 580	22 350
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	3 262	-17 558	-7 641	1 562
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-17 921</b>	<b>-21 666</b>	<b>50 939</b>	<b>23 912</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-39 550</b>	<b>-27 136</b>	<b>25 016</b>	<b>17 507</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-37	-25	-429	-236
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-391	-224	-133	–
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	–	–	-100	-100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-428</b>	<b>-249</b>	<b>-662</b>	<b>-336</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån/Amorterade lån	–	–	-25 000	–
Utdelning – anteciperad	34 950	34 950	–	–
Aktieägartillskott – lämnat	-6 947	-6 947	–	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>28 003</b>	<b>28 003</b>	<b>-25 000</b>	<b>0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-11 975</b>	<b>618</b>	<b>-646</b>	<b>17 171</b>
Likvida medel vid periodens början	18 564	5 971	19 210	1 393
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>6 589</b>	<b>6 589</b>	<b>18 564</b>	<b>18 564</b>

## Kommentarer till kassaflödesanalysen

### Investeringar

Huvuddelen av moderbolaget Victoria Park AB:s investeringar görs i konceptutveckling, varumärken, inventarier och datorer. Under perioden uppgick de immateriella investeringarna till 37 Tkr (429) och de materiella investeringarna till 391 Tkr (133).

### Övrigt

#### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Rådet för Finansiell Rapportering (RFR) Rekommendation RFR 2:2 – Redovisningsregler för juridiska personer. Vidare följer moderbolaget Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciperna har varit oförändrade under perioden.

#### Risker

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

#### Antal medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 9, varav 7 är kvinnor.

#### Styrelse

Styrelsen består av:

Ordförande: Greg Dingizian

Ledamöter: Christer Jönsson, Sten Libell, Gun-Britt Mårtensson, Mats O Paulsson, Anders Pettersson och Meg Tivéus.

#### Aktien och ägarstruktur

Aktien i Victoria Park noterades på NASDAQ OMX First North Stockholm den 14 november 2007.

Aktiekapitalet uppgår till 5,8 mkr fördelat på 18,6 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

# AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

## Aktiens förändring t o m den 31 december 2009

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier
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

## 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 Possessor	405 798	2,2
Ninalpha AB	321 801	1,7
Bjaere Invest AS	304 288	1,6
Övriga	2 075 877	11,3
	<b>18 559 995</b>	<b>100,0</b>

## Ägarstruktur per den 31 december 2009

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	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
	<b>484</b>	<b>100,0</b>	<b>18 559 995</b>	<b>100,0</b>

# ÖVRIG INFORMATION

## Koncernen

Koncernen bestod, per den 31 december 2009, av moderbolaget, helägda dotterbolag samt bostadsrätts- och ekonomiska föreningar. De helägda dotterbolagen är Victoria Park Bygg och Projekt AB, Victoria Park Service AB, Victoria Park Förvaltning AB och Fastighetsbolaget VP AB. Det sistnämnda bolaget är i sin tur moderbolag till Victoria Park Fastigheter AB. Bostadsrättsföreningarna är Brf Paviljongen i Limhamn, Brf Victoria Park i Limhamn Bersån, Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan och Brf Allén i Limhamn. De ekonomiska föreningarna är Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Pergolan ek för och Victoria Park Harmoni ek för.

## Kommande information

Årsstämman hålls torsdagen den 29 april 2010. Särskild kallelse kommer att införas i Dagens Industri och Post- och Inrikes Tidningar. Årsredovisningen för verksamhetsåret 2009 beräknas finnas tillgänglig för beställning på bolagets kontor, via mailadress [info@victoriapark.se](mailto:info@victoriapark.se) samt på hemsidan [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se) den 9 april 2010.

## Kommande rapporter

Årsstämma 2009 och  
Delårsrapport jan–mars 2010 29 april 2010  
Delårsrapport jan–juni 2010 17 augusti 2010  
Delårsrapport jan–sept 2010 9 november 2010  
Delårsrapporterna finns tillgängliga på  
[www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se)

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Victoria Park AB (publ) skall offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknad och lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 februari 2010 kl 13.00.

Styrelsen och verkställande direktör försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö den 17 februari 2010

Victoria Park AB (publ)  
Peter Strand, VD





# REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

VICTORIA PARK AB (PUBL)  
ORG NR 556695-0738

## Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapport för Victoria Park AB (publ) per 31 december 2009 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god

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

## Slutsats

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

Malmö den 17 februari 2010

Ingvar Ganestam  
Auktoriserad revisor

## Definitioner

### Finansiella

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat före skatt i procent av eget kapital

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

### Aktierelaterade

ANTAL AKTIER

Det totala antalet aktier vid periodens utgång

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

Periodens totalresultat i förhållande till antalet aktier under perioden

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut

### Medarbetare

ANTAL ANSTÄLLDA

Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut

## Adresser

Victoria Park AB (publ)

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

Box 300 50

200 61 Limhamn

Tfn 040 16 74 40

Fax 040 16 74 41

Organisationsnummer 556695-0738

[www.victoriapark.se](http://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](http://www.mangold.se)





VICTORIA PARK®

VICTORIA PARK AB (publ) org nr 556695-0738

Krossverksgatan 7 B Box 300 50 200 61 Limhamn

Tfn 040 16 74 40 Fax 040 16 74 41 info@victoriapark.se www.victoriapark.se