

VICTORIA PARK AB (PUBL)  
DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – JUNI 2010

## KONCERNENS ANDRA KVARTAL 2010

• Intäkter	34 241 Tkr (84 670)
• Bruttoresultat	-1 997 Tkr (9 253)
• Rörelseresultat	-6 884 Tkr (7 363)
• Periodens resultat	-7 178 Tkr (7 477)
• Resultat per aktie	-0,19 kr (0,40)

## KONCERNEN ACKUMULERAT 2010

• Intäkter	97 224 Tkr (135 687)
• Bruttoresultat	3 101 Tkr (15 319)
• Rörelseresultat	-6 568 Tkr (20 243)
• Periodens resultat	-7 075 Tkr (20 353)
• Resultat per aktie	-0,19 kr (1,10)

## VIKTIGA HÄNDELSER

- Antalet sålda lägenheter i första etappen, Brf Paviljongen, var per den 17 augusti 2010 121 st av 133 st.
- Antalet sålda lägenheter i andra etappen, Brf Allén, var per den 17 augusti 2010 35 st av 71 st till ett värde om 81,5 Mkr.

## Kort om Victoria Park

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 har skett 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, bastu och behandlingsrum, vinkällare, biograf, restaurang med delikatessbutik, övernattningslägenheter för gäster, stor park 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 och färdigställdes våren 2010.

## Försäljning pågår av andra etappen, Brf Allén

Jag kan med glädje konstatera att försäljningstakten för Brf Allén går bra. Jag räknar med en byggstart under hösten med inflyttning vintern 2011/2012.

Efterfrågan på bostadsmarknaden har tagit fart under våren, vilket var i linje med bolagets förväntan i samband med den i mars 2010 genomförda och tillika övertecknade nyemission. Nyemissionen, som tillförde bolaget ca 52,1 Mkr efter emissionskostnader, möjliggjorde att vi under april kunde starta försäljningen av Brf Allén.

En annan anledning till ökad försäljning är att serviceanläggning nu är i drift, med Victoria Park Spa och Kalk Brasserie & Grill i spetsen. Driften av serviceanläggningen startades september 2009, i samband med första inflyttning och invigningen av vår restaurang Kalk Brasseri & Grill.

I början av mars 2010 öppnades Victoria Park Spa, som likt restaurangen vänder sig till såväl de boende som till allmänheten. Victoria Park Spa, som är Malmös första kompletta spa-anläggning erbjuder

pooler, gym, olika typer av bastubad och mycket mer, välgörande behandlingar och på sommarhalvåret frestar utomhuspoolen med bar och soldäck. Victoria Park Spa har blivit ny samlingspunkt för hälsointresserade i olika åldrar.

Idag bor drygt 160 personer som kan berätta om livet på Victoria Park – servicen och bekvämligheten. Nyinflyttade kan ta del av hela serviceutbudet och konceptets gemensamma faciliteter direkt från första dagen och behöver inte vänta på att senare etapper ska färdigställas.

Allt fler upptäcker att Victoria Park är precis det alternativ de saknar. Oavsett ålder eller livssituation attraherar konceptets spa, restaurang och närhet till övrig service. Det är livsstilen med efterfrågan på bekvämlighet och välbefinnande som är den gemensamma faktorn.

Den växande trenden att kombinera livsstil med boende och förbättrade konjunktutsikter gör att bolaget med tillförsikt ser framtiden an.

Peter Strand, VD



# FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2009.

## Rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan – juni 2010	april – juni 2010	jan – juni 2009	april – juni 2009	jan – dec 2009
<b>Kvarvarande verksamheter</b>					
Intäkter	97 224	34 241	135 687	84 670	265 782
Kostnader för produktion	-94 123	-36 238	-120 368	-75 417	-247 478
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3 101</b>	<b>-1 997</b>	<b>15 319</b>	<b>9 253</b>	<b>18 304</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-9 337	-4 728	-10 606	-5 881	-20 440
Resultat av fastighetsförsäljning	-	-	16 021	4 271	19 755
Övriga rörelsekostnader	-332	-159	-491	-280	-1 538
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6 568</b>	<b>-6 884</b>	<b>20 243</b>	<b>7 363</b>	<b>16 081</b>
Finansiella intäkter	3	3	115	114	119
Finansiella kostnader	-510	-297	-5	-	-20
<b>Finansnetto</b>	<b>-507</b>	<b>-294</b>	<b>110</b>	<b>114</b>	<b>99</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7 075</b>	<b>-7 178</b>	<b>20 353</b>	<b>7 477</b>	<b>16 180</b>
Skatt	-	-	-	-	-21
<b>Periodens resultat</b>	<b>-7 075</b>	<b>-7 178</b>	<b>20 353</b>	<b>7 477</b>	<b>16 159</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	-7 075	-7 178	20 353	7 477	16 159
<b>Periodens resultat</b>	<b>-7 075</b>	<b>-7 178</b>	<b>20 353</b>	<b>7 477</b>	<b>16 159</b>
<b>Resultat per aktie:</b>					
Före full utspädning, kr	-0,19	-0,19	1,10	0,40	0,87
Efter full utspädning, kr	-0,18	-0,19	1,05	0,39	0,83



## Forts rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan – juni 2010	april – juni 2010	jan – juni 2009	april – juni 2009	jan – dec 2009
Periodens resultat	-7 075	-7 178	20 353	7 477	16 159
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat	0	0	0	0	0
Periodens summa totalresultat	-7 075	-7 178	20 353	7 477	16 159
Periodens summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-7 075	-7 178	103	12 876	16 159
Periodens summa totalresultat	-7 075	-7 178	103	12 876	16 159

## Kommentarer till resultaträkning för koncernen

1 januari 2010 trädde, efter EU godkännande, IFRIC 15 - Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen kommer att påverka det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamhetens kommande projektutveckling kommer att redovisas vid färdigställandet.

### Intäkter

Intäkterna för perioden januari-juni 2010 uppgick till 97 224 Tkr (135 687). Intäkterna är främst hänförliga till den successiva vinstavräkningen i Brf Paviljongen och serviceverksamheten.

Byggnationen av första etappen startade i april 2008 och i samband med detta påbörjades successiv vinstavräkning.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till 3 101 Tkr (15 319). I bruttoresultatet ingår Victoria Park Service AB med -6 741 Tkr.

### Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -9 337 Tkr (-10 606). Kostnaderna består av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader samt kostnader hänförliga till administration och konceptutveckling av Victoria Park Service AB. Av de -9 337 Tkr avser -225 Tkr Victoria Park Service AB.

### Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari-juni 2010 uppgick till -6 568 Tkr (20 243).

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 3 Tkr (115) och finansiella kostnader till -510 Tkr (-5). Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheterna Annetorpsgården 6, Lilla Högesten 1, och Stora Högesten 2 i Malmö i koncernens ekonomiska föreningar.

### Skatt

Inkomstskatt för perioden januari-juni 2010 uppgick till 0 Tkr (0).

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -7 075 Tkr (20 353), vilket är -0,19 kr per aktie (1,10).

## Resultaträkning för koncernen i sammandrag 2010

Belopp i Tkr	Serviceverksamhet*		Projektutveckling**		Victoria Park-koncernen	
	jan-juni	april-juni	jan-juni	april-juni	jan-juni	april-juni
<b>SEGMENT JAN-JUNI 2010</b>						
Intäkter	5 638	3 252	91 586	30 989	97 224	34 241
Kostnader	-12 379	-6 323	-81 744	-29 915	-94 123	-36 238
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-6 741</b>	<b>-3 071</b>	<b>9 842</b>	<b>1 074</b>	<b>3 101</b>	<b>-1 997</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-225	-78	-9 112	-4 650	-9 337	-4 728
Övriga rörelsekostnader	-20	-5	-312	-154	-332	-159
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6 986</b>	<b>-3 154</b>	<b>418</b>	<b>-3 730</b>	<b>-6 568</b>	<b>-6 884</b>

\* Serviceverksamheten bedriver anläggningens gemensamma faciliteter d v s reception, handyman, restaurang och spa.

\*\* I projektutveckling ingår verksamheten för byggnation och projektering av befintliga och framtida fastigheter. Kostnader för koncernens administration ingår också i projektutveckling.

## Kommentarer till resultaträkning för koncernen i sammandrag

Bolagets serviceverksamhet är dimensionerad att ge service till ca 600 boende när samtliga etapper är genomförda. I dagsläget bor drygt 160 personer på Victoria Park. Samtliga boende erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift på 1 250 kr per månad.

### Intäkter

Affärssegmentets service intäkter uppgick till 5 638 Tkr (0) varav restaurangintäkter 3 389 Tkr (0) och spaintäkter 997 Tkr (0). Spaintäkter härleds främst till perioden mars-juni då anläggningen öppnades under mars månad. Intäkter hänförliga till successiv vinstavräkning avseende Brf Paviljongen uppgick till 91 586 Tkr (135 687).

### Kostnader

Kostnader i Serviceverksamheten för perioden januari-juni 2010 uppgick till -12 379 Tkr (0). Serviceverksamheten är nu i full drift och tjänsten operativ chef har därför avvecklats, vilket påverkar resultatet negativt med totalt -450 Tkr. Serviceverksamheten utgörs främst av personal-kostnader, råvarukostnad och lokalhyra.

### Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader inom projektutveckling uppgick till -9 112 Tkr (-10 606). Kostnader består främst av personal i moderbolaget, marknadsföring och lokalhyra.



# Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2010-06-30	2010-03-31	2009-06-30	2009-03-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	6 561	6 704	6 687	6 649	6 841
Materiella anläggningstillgångar	6 180	6 038	1 931	1 642	5 573
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 741</b>	<b>12 742</b>	<b>8 618</b>	<b>8 291</b>	<b>12 414</b>
Exploateringsfastigheter	121 445	109 652	497 128	390 416	635 323
Andelar i Brf	47 300	62 364	-	-	-
Kundfordringar	2 488	18 614	56	57	2 164
Förutbetalda kostnader	32 717	32 217	7 696	7 056	31 731
Övriga fordringar	21 000	46 722	5 339	3 540	11 974
Likvida medel	39 410	35 862	36 971	63 876	17 923
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>264 360</b>	<b>305 431</b>	<b>547 190</b>	<b>464 945</b>	<b>699 115</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>277 101</b>	<b>318 173</b>	<b>555 808</b>	<b>473 236</b>	<b>711 529</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	11 600	11 600	5 800	5 800	5 800
Inbetalda insatser	-	-	-	-	415 556
Övrigt tillskjutet kapital	127 962	128 180	81 872	81 812	81 872
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	10 806	17 984	22 075	14 658	17 881
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>150 368</b>	<b>157 764</b>	<b>109 747</b>	<b>102 270</b>	<b>521 109</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>150 368</b>	<b>157 764</b>	<b>109 747</b>	<b>102 270</b>	<b>521 109</b>
<b>Skulder</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	50 000	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>	<b>50 000</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	25 175	-	309 203	225 594	79 638
Leverantörsskulder	29 597	31 754	21 382	28 585	35 224
Skatteskulder	4	4	187	261	195
Övriga skulder	4 181	2 899	62 991	62 743	2 700
Upplupna kostnader	17 776	75 752	2 298	3 783	22 663
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>76 733</b>	<b>110 409</b>	<b>396 061</b>	<b>320 966</b>	<b>140 420</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>126 733</b>	<b>160 409</b>	<b>446 061</b>	<b>370 966</b>	<b>190 420</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>277 101</b>	<b>318 173</b>	<b>555 808</b>	<b>473 236</b>	<b>711 529</b>
Ställda säkerheter	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Eventualförpliktelser	53 275	63 004	393 782	274 720	114 693
<b>Nyckeltal</b>					
Intäkter, Tkr	97 224	62 983	135 687	51 017	265 782
Rörelseresultat, Tkr	-6 568	316	20 243	12 880	16 081
Periodens resultat, Tkr	-7 075	103	20 353	12 876	16 159
Avkastning på eget kapital, %	-4,7	0,1	18,5	12,6	3,1
Soliditet, % *	54,3	49,6	19,7	21,6	73,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,3	3,3	2,7	0,2
Antal medarbetare vid periodens slut	58	53	11	12	50
Varav kvinnor	28	26	7	6	26

## forts Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2010-06-30	2010-03-31	2009-06-30	2009-03-31	2009-12-31
<b>Data per aktie</b>					
Antal aktier vid periodens slut före utspädning	37 119 990	37 119 990	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning	38 487 990	38 487 990	19 359 995	19 359 995	19 359 995
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	37 119 990	27 839 993	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	38 487 990	28 923 993	19 359 995	19 359 995	19 359 995
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,19	0,00	1,10	0,69	0,87
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,18	0,00	1,05	0,67	0,83
Eget kapital per aktie före utspädning, kr *	4,05	4,24	5,91	5,51	28,08
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr *	4,38	4,58	6,62	6,23	27,87
Börskurs vid periodens slut, kr **	7,35	7,40	18,00	13,10	15,40
Börsvärde vid periodens slut, Tkr	272 832	274 688	334 080	243 136	285 824

\* Under perioden har Brf Paviljongen färdigställts till den omfattningen att den lyfts ut från koncernen per den 31 mars 2010.

\*\* Under mars 2010 genomförde Victoria Park en företrädesemission 1:1 till 3,00 kronor, som tillförde bolaget ca 52,1 Mkr efter emissionskostnader.



Victoria Park Spa



VICTORIA PARK®



## Kommentarer till rapport över finansiell ställning för koncernen

### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar består av konceptutveckling och registrerade varumärken om 6 561 Tkr (6 687). 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 6 180 Tkr (1 931).

### Exploateringsfastigheter

De bokförda värdena om 121 445 Tkr (497 128) avser anskaffningsvärden, nedlagda kostnader samt projektering gällande fastigheterna Annetorpsgården 6, Lilla Högsten 1 och Stora Högsten 2. Samtliga belägna i Malmö.

### Andelar i Brf

Andelar i Brf om 47 300 Tkr (0) avser 12 osålda lägenheter i Brf Paviljongen samt visningslägenhet för Brf Allén.

### Kundfordringar

Kundfordringar om 2 488 Tkr (56) avser främst slutfaktura till Brf Paviljongen för entreprenad.

### Förutbetalda kostnader

I förutbetalda kostnader om 32 217 Tkr (7 696) ingår fakturor om 23 186 Tkr avseende överfakturerad entreprenad.

### Övriga fordringar

Övriga fordringar om 21 000 Tkr (5 339) består av fodran på 13 400 Tkr för sålda lägenheter i Brf Paviljongen men som inte är tillträdna per bokslutsdatum samt fodran på 6 282 Tkr mot Brf Paviljongen.

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2010 till 150 368 Tkr (109 747), vilket motsvarar 4,05 kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 54,3%.

Periodens förändring av eget kapital beror dels på genomförd nyemission om 55 680 Tkr och dels på periodens resultat. Tillgångar, skulder och eget kapital hänförliga till Brf Paviljongen i Limhamn har per den 31 mars 2010 utgått ur koncernredovisningen.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 juni 2010 uppgick till 75 175 Tkr (359 203). Lån för osålda lägenheter i Brf Paviljongen motsvarande 25 175 Tkr (0), vilket motsvarar ca 50% av lägenheternas värde, är upptaget under andra kvartalet.

### Upplupna kostnader

Upplupna kostnader om 17 776 Tkr (2 298).

### Teckningsoptioner

Under november 2007 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner vilket ger anställda rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier 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.

Efter genomförd emission under 2010 motsvarar ny kurs 13,42 kr per aktie och varje option berättigar till teckning av 1,71 aktier.

Per bokslutsdag fanns 380 000 optioner tecknade. I det fall samtliga 800 000 optionerna tecknas kan detta resultera i en ökning av aktiekapitalet om 203 Tkr vilket motsvarar en utspädningseffekt på 1,75%.





## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2009-01-01	5 800	0	81 812	1 782	89 394	0	89 394
Periodens summa totalresultat				20 353	20 353		20 353
Intäkter i samband med försäljning av utfärdade optioner			60	-60	0		0
Utgående eget kapital 2009-06-30	5 800	0	81 872	22 075	109 747	0	109 747

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2010-01-01	5 800	415 556	81 872	17 881	521 109	0	521 109
Periodens inbetalda insatser		-415 556			-415 556		-415 556
Periodens summa totalresultat				-7 075	-7 075		-7 075
Nyemission	5 800		49 880		55 680		55 680
Kostnader i samband med nyemission			-3 790		-3 790		-3 790
Utgående eget kapital 2010-06-30	11 600	0	127 962	10 806	150 368	0	150 368



Kalk Brasserie & Grill



## Rapport över kassaflöden för koncernen

Belopp i Tkr	jan – juni 2010	april – juni 2010	jan – juni 2009	april – juni 2009	jan – dec 2009
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	-7 075	-7 178	20 353	7 367	16 180
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	8	160	77	137	1 141
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-7 067</b>	<b>-7 018</b>	<b>20 430</b>	<b>7 504</b>	<b>17 321</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-10 336	41 348	-1 047	-2 438	-33 825
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-9 231	-58 854	-4 776	-8 514	-30 852
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	513 878	-11 950	-147 348	-106 712	-285 543
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	-47 300	15 064	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>439 944</b>	<b>-21 410</b>	<b>-132 741</b>	<b>-110 160</b>	<b>-332 899</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	279	142	-32	-40	-186
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-607	-142	-538	-374	-5 265
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-328</b>	<b>0</b>	<b>-570</b>	<b>-414</b>	<b>-5 451</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	55 680	-	-	-	-
Emissionskostnader	-3 790	-217	-	-	-
Optionspremier	-	-	60	60	60
Upptagna lån/Amorterade lån	-54 463	25 175	127 036	83 609	-102 529
Inbetalda insatser	-415 556	-	-	-	415 556
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-418 129</b>	<b>24 958</b>	<b>127 096</b>	<b>83 669</b>	<b>313 087</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>21 487</b>	<b>3 548</b>	<b>-6 215</b>	<b>-26 905</b>	<b>-25 263</b>
Likvida medel vid periodens början	17 923	35 862	43 186	63 876	43 186
Likvida medel vid periodens slut	39 410	39 410	36 971	36 971	17 923



## Kommentarer till rapport över kassaflöden för koncernen

### Investeringar

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar görs i konceptutveckling och varumärken. Under perioden uppgick dessa till 279 Tkr (-32). Investeringar i materiella anläggningstillgångar görs i maskiner, inventarier och datorer till verksamheterna. Under perioden uppgick dessa till 607 Tkr (538). Koncernens löpande verksamhet utgörs främst av pågående entreprenadprojekt och förvärv av fastigheter för vidareutveckling. De totala investeringarna i exploateringsfastigheter uppgick under perioden till 513 878 Tkr (-147 348). Förändringen beror på Brf Paviljongens utträde ur koncernen per den 31 mars 2010. Andelar i Brf uppgick till 47 300 Tkr (0) avseende osålda lägenheter per 30 juni 2010 i Brf Paviljongen.

## Övrigt

### Redovisningsprinciper

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

1 januari 2010 trädde, efter EU godkännande, IFRIC 15 - Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen klargör när och hur intäkter och sammanhängande kostnader ska redovisas i samband med försäljning av fastigheter, om det finns ett köpeavtal mellan 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 verksamhetens kommande projektutveckling 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 53, varav 26 är kvinnor. Merparten av medarbetarna är deltids- eller timanställd.

### Styrelsen består av:

Ordförande: Bo Forsén  
Ledamöter: Christer Jönsson, Mats Leifland, Sten Libell, Gun-Britt Mårtensson, 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 11,6 Mkr fördelat på 37,1 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

# FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2009.

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	jan – juni 2010	april – juni 2010	jan – juni 2009	april – juni 2009	jan-dec 2009
Nettoomsättning	592	26	451	343	2 195
Kostnader	-1 789	-1 789	-	-	-
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-1 197</b>	<b>-1 763</b>	<b>451</b>	<b>343</b>	<b>2 195</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-8 846	-4 211	-11 902	-6 892	-23 280
Övriga rörelsekostnader	-350	-151	-462	-264	-761
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10 393</b>	<b>-6 125</b>	<b>-11 913</b>	<b>-6 813</b>	<b>-21 846</b>
Finansiella intäkter	-	-	43	-	34 996
Finansiella kostnader	-411	-201	-	-	-6 948
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-10 804</b>	<b>-6 326</b>	<b>-11 870</b>	<b>-6 813</b>	<b>6 202</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-10 804</b>	<b>-6 326</b>	<b>-11 870</b>	<b>-6 813</b>	<b>6 202</b>

## Kommentarer till resultaträkningen

### Nettoomsättning

Nettoomsättning för perioden januari-juni 2010 uppgick till 592 Tkr (451).

### Kostnader

Kostnader för -1 786 Tkr (0) avser förlust av sålda lägenheter i Brf Paviljongen under andra kvartalet.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till -1 197 Tkr (451). Resultat av lägenhetsförsäljning påverkar bruttoresultatet negativt med -1 763 Tkr under kvartalet.

### Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -8 846 Tkr (-11 902).

Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader.

### Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari-juni 2010 uppgick till -10 393 Tkr (-11 913). Periodens resultat efter skatt uppgick till -10 804 Tkr (-11 870).

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 0 Tkr (0). Finansiella kostnader uppgick till -411 Tkr (0). Dessa består av räntekostnader för byggkreditiv.

### Skatt

Ingen skattekostnad eller skattefordran har bokats.

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -10 804 Tkr (-11 870).



# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Tkr	2010-06-30	2010-03-31	2009-06-30	2009-03-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Konceptutveckling	6 405	6 554	6 663	6 649	6 692
Inventarier	657	720	548	606	688
Andelar i koncernföretag	400	400	400	400	400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 462</b>	<b>7 674</b>	<b>7 611</b>	<b>7 655</b>	<b>7 780</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
Andelar i Brf	47 300	62 364	-	-	-
Kortfristiga fordringar	71 696	83 956	47 551	36 896	58 325
Kassa och bank	26 686	26 449	18 486	37 076	6 589
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>145 682</b>	<b>172 769</b>	<b>66 037</b>	<b>73 972</b>	<b>64 914</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>153 144</b>	<b>180 443</b>	<b>73 648</b>	<b>81 627</b>	<b>72 694</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	105 639	112 183	46 481	53 251	64 553
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Kortfristiga räntebärande skulder	25 175	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	22 330	68 260	27 167	28 376	8 141
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>47 505</b>	<b>68 260</b>	<b>27 167</b>	<b>28 376</b>	<b>8 141</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>47 505</b>	<b>68 260</b>	<b>27 167</b>	<b>28 376</b>	<b>8 141</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>153 144</b>	<b>180 443</b>	<b>73 648</b>	<b>81 627</b>	<b>72 694</b>
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	103 275	113 004	571 458	448 570	261 069

## Kommentarer till balansräkningen

### Konceptutveckling

Konceptutveckling om 6 405 Tkr (6 663) avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av Kalk Brasserie & Grill, Victoria Park Spa till övergripande serviceprogram. En mindre del avser kostnader för varumärken.

### Inventarier

Inventarier om 657 Tkr (548) avser datorer och kontorsmöbler.

### Andelar i Brf

Andelar i Brf om 47 300 (0) avser 12 osålda lägenheter i Brf Paviljongen samt en visningslägenhet för Brf Allén.

### Kassa och bank

Kassa och bank uppgick vid periodens utgång 26 686 Tkr (18 486).

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2010 till 105 639 Tkr (46 481).

### Övriga kortfristiga skulder

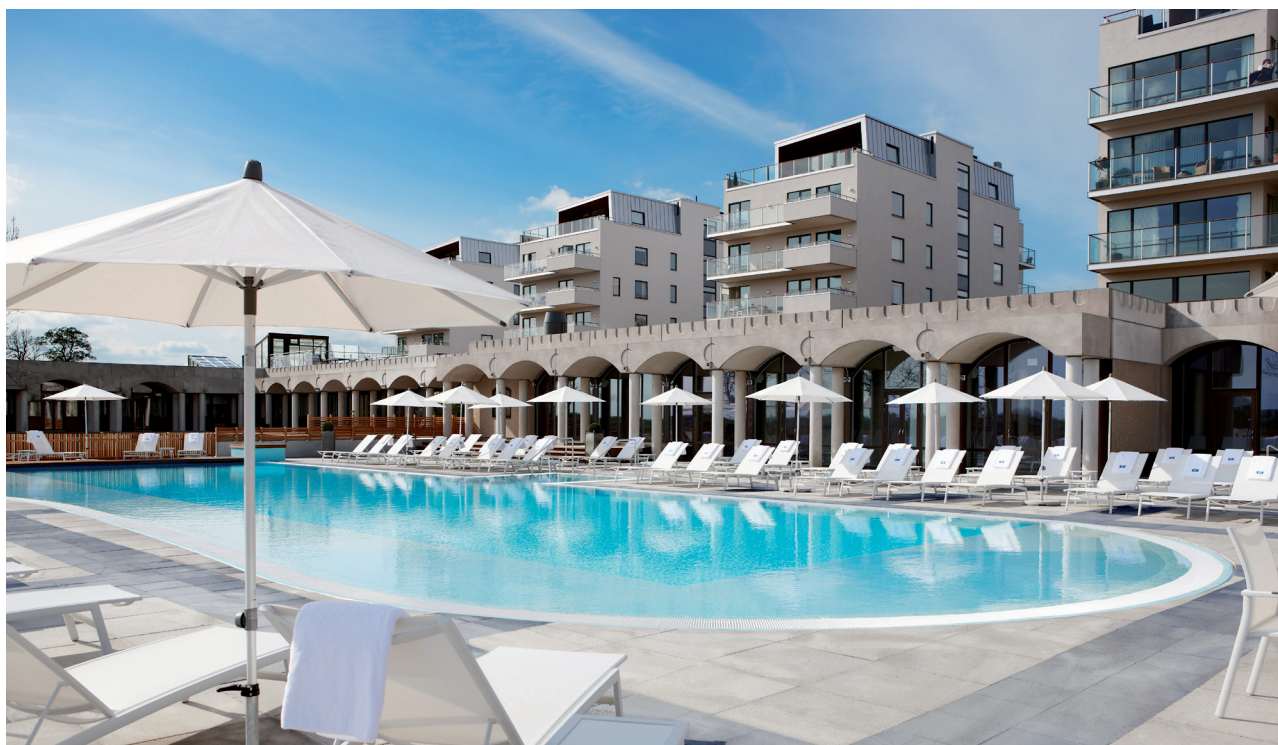
Övriga kortfristiga skulder består av skulder till Brf Paviljongen avseende osålda lägenheter, leverantörer, koncerninterna mellanhavanden och upplupna kostnader om 47 505 Tkr (27 167).



# FÖRÄNDRINGAR I EGNA KAPITALET

## Moderbolagets egna kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	1 jan – 30 juni 2010	1 jan – 31 mars 2010	1 jan – 30 juni 2009	1 jan – 31 mars 2009	1 jan – 31 dec 2009
Ingående balans	64 553	64 553	58 351	58 351	58 351
Periodens resultat	-10 804	-4 478	-11 870	-5 100	6 202
Nyemission	55 680	55 680	-	-	-
Kostnader i samband med nyemission	-3 790	-3 572	-	-	-
Utgående balans	105 639	112 183	46 481	53 251	64 553



Victoria Park Spa



## Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	jan – juni 2010	april – juni 2010	jan – juni 2009	april – juni 2009	jan – dec 2009
<b>Löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat	-10 393	-6 125	-11 913	-6 813	-21 846
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	1	-156	130	101	173
<b>Summa</b>	<b>-10 392</b>	<b>-6 281</b>	<b>-11 783</b>	<b>-6 712</b>	<b>-21 673</b>
Erhållen ränta	-	-	-	-	45
Erlagd ränta	-411	-201	-	-	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-10 804</b>	<b>-6 483</b>	<b>-11 783</b>	<b>-6 712</b>	<b>-21 629</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>					
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-13 371	12 260	-10 409	-10 655	-21 183
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	39 364	-20 755	22 288	-1 209	3 262
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	-47 300	15 064	-	-	-
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-21 307</b>	<b>6 569</b>	<b>11 879</b>	<b>-11 864</b>	<b>-17 921</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-32 111</b>	<b>86</b>	<b>96</b>	<b>-18 576</b>	<b>-39 550</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	287	306	-8	-16	-37
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	31	63	-166	2	-391
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>318</b>	<b>369</b>	<b>-174</b>	<b>-14</b>	<b>-428</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	55 680	0	-	-	-
Emissionskostnader	-3 790	-218	-	-	-
Utdelning - anteciperad	-	-	-	-	34 950
Aktieägartillskott - lämnat	-	-	-	-	-6 947
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>51 890</b>	<b>-218</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 003</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>20 097</b>	<b>238</b>	<b>-78</b>	<b>-18 590</b>	<b>-11 975</b>
Likvida medel vid periodens början	6 589	26 448	18 564	37 076	18 564
Likvida medel vid periodens slut	26 686	26 686	18 486	18 486	6 589





## 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 -287 Tkr (8) och de materiella investeringarna till -31 Tkr (166). Finansieringsverksamheten förändring om 51 890 Tkr (0) avser genomförd emission under perioden.

## 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 6 är kvinnor.



# AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

## Aktiens förändring t o m den 30 juni 2010

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	0	100 000	99 000	100 000
2007 - aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000
2007 - sept	Split 32:10	0	1 000 000	2 200 000	3 200 000
2007 - sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662
2007 - sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995
2010 - mars	Nyemission	5 799 998	11 599 996	18 559 995	37 119 990

## Aktieägare per den 30 juni 2010

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	11 603 062	31,3
Grotton Holding Ltd	6 026 000	16,2
Östersjöstiftelsen	4 305 748	11,6
Mellby Gård AB	4 236 318	11,4
Peab AB	2 550 000	6,9
Robina Holding Ltd	1 400 000	3,8
Hopskins Holding AB	900 000	2,4
AB Possessor	811 596	2,2
Ninalpha AB	648 590	1,7
Bjaere Invest AS	608 576	1,6
Övriga	4 030 100	10,9
	<b>37 119 990</b>	<b>100,0</b>

## Ägarstruktur per den 30 juni 2010

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Andel röster i %
1-500	206	39,8	54 284	0,1
501-1 000	85	16,4	72 272	0,2
1 001-5 000	145	28,0	357 560	1,0
5 001-10 000	24	4,6	194 262	0,5
10 001-15 000	10	1,9	125 322	0,3
15 001-20 000	8	1,5	148 748	0,4
20 001-	40	7,8	36 167 542	97,5
	<b>518</b>	<b>100,0</b>	<b>37 119 990</b>	<b>100,0</b>



# ÖVRIG INFORMATION

## Koncernen

Koncernen bestod, per den 30 juni 2010, 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 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.

## Granskning

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## Kommande rapporter

Delårsrapport jan–sept 2010	9 november 2010
Bokslutskommuniké 2010	17 februari 2011

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 augusti 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 augusti 2010

Victoria Park AB (publ)  
Peter Strand, VD



## Definitioner

### Finansiella

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat före skatt i procent av eget kapital

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

### 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 5, 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