

VICTORIA PARK AB (PUBL) DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2010

KONCERNENS TREDJE KVARTAL 2010

• Intäkter	17 408 Tkr (96 996)
• Bruttoresultat	-1 796 Tkr (10 185)
• Rörelseresultat	-5 927 Tkr (4 066)
• Periodens resultat	-6 117 Tkr (4 037)
• Resultat per aktie	-0,16 kr (0,22)

KONCERNEN ACKUMULERAT 2010

• Intäkter	114 632 Tkr (232 683)
• Bruttoresultat	1 305 Tkr (25 504)
• Rörelseresultat	-12 495 Tkr (24 309)
• Periodens resultat	-13 192 Tkr (24 390)
• Resultat per aktie	-0,36 kr (1,31)

VIKTIGA HÄNDELSER

- Victoria Park har under november 2010 påbörjat byggnationen av Brf Allén, den andra etappen av Malmö-enheten.
Första spadtaget sker måndagen den 15 november 2010 kl. 15.00 i närvaro av Anders Rubin, Stadsbyggnadsnämndens ordförande i Malmö stad och Mats Paulsson, VD och koncernchef Peab AB.
- Antalet sålda lägenheter i Brf Allén, var per den 9 november 2010 45 st av 71 st till ett värde om 110 Mkr.
- Antalet sålda lägenheter i första etappen, Brf Paviljongen, var per den 9 november 2010 124 st av 133 st.

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 deli, 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.

Byggstart för andra etappen, Brf Allén!

Det är glädjande att vi har sålt så bra av Brf Allén att vi under november 2010 har kunnat starta byggnationen av vår andra etapp, som består av 71 lägenheter fördelade på fyra huskroppar. Antalet sålda lägenheter i Brf Allén, var per den 9 november 2010 45 st. Byggstarten möjliggör också att första inflyttning kan ske tidigt under 2012. Första spadtaget sker den 15 november 2010 kl. 15.00 i närvaro av kunder, entreprenörer, samarbetspartners och representanter från Malmö stad.

Intresset för Brf Allén har varit stort redan från säljstarten i slutet av april. Folk i alla åldrar uppskattar den fantastiska utsikten, ljuset i lägenheterna, den höga kvaliteten på såväl inredningens material som utrustning och inte minst det unika konceptet. En annan anledning till ökad försäljning är att serviceanläggning är i drift, med receptionen, 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. Restaurang Kalk Brasserie & Grill erbjuder á la carte med grill- och brasseriemeny, dagens rätt, söndagsbrunch, arrangemang samt café och deli.

I början av mars 2010 öppnades Victoria Park Spa, som likt restaurangen vänder sig till såväl boende som till allmänheten. Victoria Park Spa, som är Malmös första kompletta spa-anläggning, erbjuder pooler, gym, olika typer av bastubad, välgörande behandlingar och mycket mer. På sommarhalvåret frestar utomhuspoolen med bar och soldäck. Och med nyheter i utbudet såsom utökad sortiment av produkter och behandlingar, spapaket med hotellövernattningskurser, personlig träning och sjukgymnastik är Victoria Park Spa oasen för välbefinnande.

Idag bor ca 170 personer som kan berätta om livet på Victoria Park – servicen och bekvämligheten. Oavsett ålder eller livssituation attraherar konceptets spa, restaurang och närhet till övrig service. Det är bredden i såväl koncept- som lägenhetsutbud som gjort att de boende på Victoria Park blivit en spännande mix av unga, barnfamiljer, singlar, folk mitt i karriären och 40-talister.

Byggstarten av Brf Allén, andra etappen av Victoria Park-enheten i Malmö, är en viktig milstolpe som kommer bana väg för framtida etableringar.

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 – sept 2010	juli – sept 2010	jan – sept 2009	juli – sept 2009	jan – dec 2009
Kvarvarande verksamheter					
Intäkter	114 632	17 408	232 683	96 996	265 782
Kostnader för produktion	-113 327	-19 204	-207 179	-86 811	-247 478
Bruttoresultat	1 305	-1 796	25 504	10 185	18 304
Försäljnings- och administrationskostnader	-13 323	-3 986	-16 224	-5 618	-20 440
Resultat av fastighetsförsäljning	0	0	16 270	249	19 755
Övriga rörelsekostnader	-477	-145	-1 241	-750	-1 538
Rörelseresultat	-12 495	-5 927	24 309	4 066	16 081
Finansiella intäkter	3	0	101	-14	119
Finansiella kostnader	-700	-190	-20	-15	-20
Finansnetto	-697	-190	81	-29	99
Resultat före skatt	-13 192	-6 117	24 390	4 037	16 180
Skatt	-	-	-	-	-21
Periodens resultat	-13 192	-6 117	24 390	4 037	16 180
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-13 192	-6 117	24 390	4 037	16 180
Periodens resultat	-13 192	-6 117	24 390	4 037	16 180
Resultat per aktie:					
Före full utspädning, kr	-0,36	-0,16	1,31	0,22	0,87
Efter full utspädning, kr	-0,34	-0,16	1,26	0,21	0,83



Forts rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan – sept 2010	juli – sept 2010	jan – sept 2009	juli – sept 2009	jan – dec 2009
Periodens resultat	-13 192	-6 117	24 390	4 037	16 159
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat	0	0	0	0	0
Periodens summa totalresultat	-13 192	-6 117	24 390	4 037	16 159
Periodens summa totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	-13 192	-6 117	24 390	4 037	16 159
Periodens summa totalresultat	-13 192	-6 117	24 390	4 037	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-september 2010 uppgick till 114 632 Tkr (232 683). Intäkterna är främst hänförliga till den successiva vinstavräkningen i Brf Paviljongen och serviceverksamheten. Byggnationen av Brf Paviljongen startade i april 2008 och i samband med detta påbörjades successiv vinstavräkning.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till 1 305 Tkr (25 504). I bruttoresultatet ingår Victoria Park Service AB med -9 518 Tkr.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -13 323 Tkr (-16 224). 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 -13 323 Tkr avser -275 Tkr Victoria Park Service AB.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden januari-september 2010 uppgick till -12 495 Tkr (24 309).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 3 Tkr (101) och finansiella kostnader till -700 Tkr (-20). 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-september 2010 uppgick till 0 Tkr (0).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -13 192 Tkr (24 390), vilket är -0,36 kr per aktie (1,31).

Resultaträkning för koncernen i sammandrag 2010

Belopp i Tkr	Serviceverksamhet*		Projektutveckling**		Victoria Park-koncernen	
	jan-sept	juli-sept	jan-sept	juli-sept	jan-sept	juli-sept
SEGMENT JAN-SEPT 2010						
Intäkter	8 469	2 831	106 163	14 577	114 632	17 408
Kostnader	-17 987	-5 608	-95 340	-13 596	-113 327	-19 204
Bruttoresultat	-9 518	-2 777	10 823	981	1 305	-1 796
Försäljnings- och administrationskostnader	-275	-50	-13 048	-3 936	-13 323	-3 986
Övriga rörelsekostnader	-30	-10	-447	-135	-477	-145
Rörelseresultat	-9 823	-2 837	-2 672	-3 090	-12 495	-5 927

* 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 ca 170 personer på Victoria Park. Samtliga boende erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift på 1 250 kr per månad.

Intäkter

Affärssegmentets service intäkter uppgick till 8 469 Tkr (0) varav restaurangintäkter 5 052 Tkr (0) och spaintäkter 1 757 Tkr (0). Spaintäkter härleds främst till perioden april-sept då anläggningen öppnades under mars månad. Intäkter hänförliga till successiv vinstavräkning avseende Brf Paviljongen uppgick till 106 163 Tkr (135 687). Då IFRIC 15 trädde ikraft 1 jan 2010 kommer vinstavräkning för Brf Allén först generera intäkter vid projektets färdigställande.

Kostnader

Kostnader om -95 340 Tkr (-207 179) är hänförliga till den successiva avräkningen för Brf Paviljongen. Kostnader i serviceverksamheten för perioden januari-september 2010 uppgick till -17 987 Tkr (0). Serviceverksamheten utgörs främst av personalkostnader, råvarukostnad och lokalhyra.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader inom projektutveckling uppgick till -13 048 Tkr (-10 606). Kostnader består främst av personal i moderbolaget, marknadsföring och lokalhyra.



Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2010-09-30	2010-06-30	2009-09-30	2009-06-30	2009-12-31
TILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	6 422	6 561	6 758	6 687	6 841
Materiella anläggningstillgångar	5 948	6 180	4 727	1 931	5 573
Summa anläggningstillgångar	12 370	12 741	11 485	8 618	12 414
Exploateringsfastigheter	143 836	121 445	607 829	497 128	635 323
Andelar i Brf	44 200	47 300	-	-	-
Kundfordringar	1 471	2 488	1 436	56	2 164
Förutbetalda kostnader	32 772	32 717	7 219	7 696	31 731
Övriga fordringar	10 210	21 000	7 963	5 339	11 974
Likvida medel	36 762	39 410	72 812	36 971	17 923
Summa omsättningstillgångar	269 251	264 360	697 259	547 190	699 115
SUMMA TILLGÅNGAR	281 621	277 101	708 744	555 808	711 529
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	11 600	11 600	5 800	5 800	5 800
Inbetalda insatser	-	-	159 318	-	415 556
Övrigt tillskjutet kapital	127 816	127 962	81 872	81 872	81 872
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	4 689	10 806	26 112	22 075	17 881
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	144 105	150 368	273 102	109 747	521 109
Summa eget kapital	144 105	150 368	273 102	109 747	521 109
Skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Kortfristiga räntebärande skulder	20 575	25 175	302 105	309 203	79 638
Leverantörsskulder	27 117	29 597	48 711	21 382	35 224
Skatteskulder	4	4	316	187	195
Övriga skulder	4 033	4 181	32 770	62 991	2 700
Upplupna kostnader	35 787	17 776	1 740	2 298	22 663
Summa kortfristiga skulder	87 516	76 733	385 642	396 061	140 420
Summa skulder	137 516	126 733	435 642	446 061	190 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	281 621	277 101	708 744	555 808	711 529
Ställda säkerheter	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Eventualförpliktelser	49 054	53 275	363 602	393 782	114 693
Nyckeltal					
Intäkter, Tkr	114 632	97 224	232 683	135 687	265 782
Rörelseresultat, Tkr	-12 495	-6 568	24 309	20 243	16 081
Periodens resultat, Tkr	-13 192	-7 075	24 390	20 353	16 159
Avkastning på eget kapital, %	-9,2	-4,7	8,9	18,5	3,1
Soliditet, % *	51,2	54,3	38,5	19,7	73,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,5	1,3	3,3	0,2
Antal medarbetare vid periodens slut **	37	58	29	11	50
Varav kvinnor**	17	28	12	7	26

forts Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2010-09-30	2010-06-30	2009-09-30	2009-06-30	2009-12-31
Data per aktie					
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	37 119 990	18 559 995	18 559 995	18 559 995
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	38 487 990	38 487 990	19 359 995	19 359 995	19 359 995
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,36	-0,19	1,31	1,10	0,87
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,34	-0,18	1,26	1,05	0,83
Eget kapital per aktie före utspädning, kr *	3,88	4,05	14,71	5,91	28,08
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr *	4,22	4,38	15,06	6,62	27,87
Börskurs vid periodens slut, kr ***	6,00	7,35	18,10	18,00	15,40
Börsvärde vid periodens slut, Tkr	222 720	272 832	335 936	334 080	285 824

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

** Per den 30 september 2010 avses medelantalet medarbetare. Tidigare avsågs totalt antal tillsvidareanställda.

*** 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 6 422 Tkr (6 758). 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 5 948 Tkr (4 727).

Exploateringsfastigheter

De bokförda värdena om 143 836 Tkr (607 829) avser anskaffningsvärden, nedlagda kostnader samt projekteringskostnader gällande fastigheterna Annetorpsgården 6, Lilla Högsten 1, Stora Högsten 2 och Limhamn 155:503. Samtliga belägna i Malmö.

Andelar i Brf

Andelar i BRF om 44 200 Tkr (0) avser 11 osålda lägenheter i Brf Paviljongen samt visningslägenhet för Brf Allén.

Kundfordringar

Kundfordringar om 1 471 Tkr (1 436) avser kundfordringar i Victoria Park Service AB.

Förutbetalda kostnader

I förutbetalda kostnader om 32 772 Tkr (7 219) ingår fakturor om 23 186 Tkr avseende överfakturerad entreprenad.

Övriga fordringar

Övriga fordringar om 10 210 Tkr (7 963) består av fordran på 6 905 Tkr för sålda lägenheter i Brf Paviljongen men som inte är tillträdna per bokslutsdatum samt fordran på 2 282 Tkr mot Brf Paviljongen. Lagervärde uppgår till 820 Tkr (0).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2010 till 144 105 Tkr (273 102), vilket motsvarar 3,88 kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 51,2%. 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 september 2010 uppgick till 70 575 Tkr (352 105). Lån för osålda lägenheter i Brf Paviljongen motsvarande 20 575 Tkr (0), vilket motsvarar ca 50% av lägenheternas värde.

Upplupna kostnader

Upplupna kostnader om 35 787 Tkr (1 740). Dessa består av exploateringskostnader, slutkostnader för Brf Paviljongen samt upplupna kostnader för löner, styrelse och revisionsarvode.

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	-	81 812	1 782	89 394	0	89 394
Periodens inbetalda insatser		159 318			159 318		159 318
Periodens summa totalresultat				24 390	24 390		24 390
Intäkter i samband med försäljning av utfärdade optioner			60	-60	0		0
Utgående eget kapital 2009-09-30	5 800	159 318	81 872	26 112	273 102	0	273 102

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				-13 192	-13 192		-13 192
Nyemission	5 800		49 880		55 680		55 680
Kostnader i samband med nyemission			-3 936		-3 936		-3 936
Utgående eget kapital 2010-09-30	11 600	0	127 816	4 689	144 105	0	144 105



Kalk Brasserie & Grill



Rapport över kassaflöden för koncernen

Belopp i Tkr	jan – sept 2010	juli – sept 2010	jan – sept 2009	juli – sept 2009	jan – dec 2009
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-13 192	-6 117	24 390	4 037	16 180
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	-3	627	550	1 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 187	-6 120	25 017	4 587	17 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	1 416	11 752	-4 574	-3 527	-33 825
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	6 154	15 385	-8 097	-3 321	-30 852
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	491 487	-22 391	-258 049	-110 701	-285 543
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	-44 200	3 100	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 670	1 726	-245 703	-112 962	-332 899
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	419	140	-103	-71	-186
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-375	232	-3 884	-3 346	-5 265
Kassaflöde från investeringsverksamheten	44	372	-3 987	-3 417	-5 451
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	55 680	0	-	-	-
Emissionskostnader	-3 936	-146	-	-	-
Optionspremier	-	-	60	-	60
Upptagna lån/Amorterade lån	-59 063	-4 600	119 938	-7 098	-102 529
Inbetalda insatser	-415 556	0	159 318	159 318	415 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-422 875	-4 746	279 316	152 220	313 087
Periodens kassaflöde	18 839	-2 648	29 626	35 841	-25 263
Likvida medel vid periodens början	17 923	39 410	43 186	36 971	43 186
Likvida medel vid periodens slut	36 762	36 762	72 812	72 812	17 923



Kommentarer till rapport över kassaflöden för koncernen

Investeringar

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar görs i konceptutveckling och varumärken. Koncernens löpande verksamhet utgörs främst av pågående entreprenadprojekt och förvärv av fastigheter för vidareutveckling. De totala investeringarna i exploateringsfastigheter uppgick under perioden till 491 487 Tkr (-258 049). Förändringen beror på Brf Paviljongens utträde ur koncernen per 31 mars. Andelar i Brf uppgick till 44 200 Tkr (0) avseende osålda lägenheter per 30 september 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

Medelantalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 37, varav 17 är kvinnor.

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 – sept 2010	juli – sept 2010	jan – sept 2009	juli – sept 2009	jan-dec 2009
Nettoomsättning	592	0	1 361	910	2 195
Kostnader	-2 139	-350	-	-	-
Bruttoresultat	-1 547	-350	1 361	910	2 195
Försäljnings- och administrationskostnader	-12 783	-3 937	-17 057	-5 155	-23 280
Övriga rörelsekostnader	-474	-124	-638	-176	-761
Rörelseresultat	-14 804	-4 411	-16 334	-4 421	-21 846
Finansiella intäkter	-	-	45	2	34 996
Finansiella kostnader	-594	-183	-1	-1	-6 948
Resultat före skatt	-15 398	-4 594	-16 290	-4 420	6 202
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-15 398	-4 594	-16 290	-4 420	6 202

Kommentarer till resultaträkningen

Nettoomsättning

Nettoomsättning för perioden januari-september 2010 uppgick till 592 Tkr (1 361).

Kostnader

Kostnader för -2 139 Tkr (0) avser förlust av sålda lägenheter i Brf Paviljongen under tredje kvartalet.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till -1 547 Tkr (1 361). Resultat av lägenhetsförsäljning påverkar bruttoresultatet negativt med -2 139 Tkr under perioden.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -12 783 Tkr (-17 057). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari-september 2010 uppgick till -14 804 Tkr (-16 334).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 0 Tkr (45). Finansiella kostnader uppgick till -594 Tkr (-1). Dessa består av räntekostnader för byggkreditiv.

Skatt

Ingen skattekostnad eller skattefordran har bokats.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -15 398 Tkr (-16 290).



Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Tkr	2010-09-30	2010-06-30	2009-09-30	2009-06-30	2009-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Konceptutveckling	6 262	6 405	6 667	6 663	6 692
Inventarier	598	657	505	548	688
Andelar i koncernföretag	400	400	400	400	400
Summa anläggningstillgångar	7 260	7 462	7 572	7 611	7 780
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i Brf	44 200	47 300	-	-	-
Kortfristiga fordringar	63 976	71 696	54 217	47 551	58 325
Kassa och bank	24 446	26 686	5 971	18 486	6 589
Summa omsättningstillgångar	132 622	145 682	60 188	66 037	64 914
SUMMA TILLGÅNGAR	139 882	153 144	67 760	73 648	72 694
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	100 899	105 639	42 061	46 481	64 553
KORTFRISTIGA SKULDER					
Kortfristiga räntebärande skulder	20 575	25 175	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	18 408	22 330	25 699	27 167	8 141
Summa kortfristiga skulder	38 983	47 505	25 699	27 167	8 141
Summa skulder	38 983	47 505	25 699	27 167	8 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	139 882	153 144	67 760	73 648	72 694
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	99 053	103 275	539 252	571 458	261 069

Kommentarer till balansräkningen

Konceptutveckling

Konceptutveckling om 6 262 Tkr (6 667) 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 598 Tkr (505) avser datorer och kontorsmöbler.

Andelar i Brf

Andelar i Brf om 44 200 (0) avser 11 osålda lägenheter i Brf Paviljongen samt en visningslägenhet för Brf Allén.

Kassa och bank

Kassa och bank uppgick vid periodens utgång 24 446 Tkr (5 971).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2010 till 100 899 Tkr (42 061).

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 18 408 Tkr (25 699). Dessa består främst av koncerninterna mellanhavanden, upplupna kostnader och leverantörsskuld.

FÖRÄNDRINGAR I EGNA KAPITALET

Moderbolagets egna kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	1 jan – 30 sept 2010	1 jan – 30 juni 2010	1 jan – 30 sept 2009	1 jan – 30 juni 2009	1 jan – 31 dec 2009
Ingående balans	64 553	64 553	58 351	58 351	58 351
Periodens resultat	-15 398	-10 804	-16 290	-11 870	6 202
Nyemission	55 680	55 680	-	-	-
Kostnader i samband med nyemission	-3 936	-3790	-	-	-
Utgående balans	100 899	105 639	42 061	46 481	64 553



Victoria Park Spa



Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	jan – sept 2010	juli – sept 2010	jan – sept 2009	juli – sept 2009	jan – dec 2009
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-14 804	-4 411	-16 334	-4 421	-21 846
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	0	-1	175	45	173
Summa	-14 804	-4 412	-16 159	-4 376	-21 673
Erhållen ränta					
Erhållen ränta	-	-	-	-	45
Erlagd ränta	-594	-183	-	-	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-15 398	-4 595	-16 159	-4 376	-21 629
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-5 651	7 720	-17 075	-6 666	-21 183
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	30 842	-8 522	20 820	-1 468	3 262
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	-44 200	3 100	-	-	-
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	-19 009	2 298	3 745	-8 134	-17 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 407	-2 297	-12 414	-12 510	-39 550
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	430	143	-12	-4	-37
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	90	59	-167	-1	-391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	520	202	-179	-5	-428
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	55 680	0	-	-	-
Emissionskostnader	-3 936	-146	-	-	-
Utdelning - anteciperad	-	-	-	-	34 950
Aktieägartillskott - lämnat	-	-	-	-	-6 947
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	51 744	-146	0	0	28 003
Periodens kassaflöde	17 857	-2 241	-12 593	-12 515	-11 975
Likvida medel vid periodens början	6 589	26 687	18 564	18 486	18 564
Likvida medel vid periodens slut	24 446	24 446	5 971	5 971	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 430 Tkr (-12) och de materiella investeringarna till 90 Tkr (-167).

Finansieringsverksamheten förändring om 51 744 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.

Antal medarbetare

Medelantalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 8, varav 5 är kvinnor.

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.



AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Aktiens förändring t o m den 30 september 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 september 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
	37 119 990	100,0

Ägarstruktur per den 30 september 2010

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Andel röster i %
1-500	195	38,2	50 397	0,1
501-1 000	90	17,6	76 272	0,2
1 001-5 000	141	27,6	351 948	0,9
5 001-10 000	26	5,1	210 478	0,6
10 001-15 000	11	2,2	140 322	0,4
15 001-20 000	7	1,4	130 248	0,4
20 001-	40	7,9	36 160 325	97,4
	510	100,0	37 119 990	100,0



ÖVRIG INFORMATION

Koncernen

Koncernen bestod, per den 30 september 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

Bokslutskommuniké 2010 17 februari 2011

Rapporterna finns tillgängliga på 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 9 november 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 9 november 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

Medelantalet anställda 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

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 7 b Box 300 50 200 61 Limhamn

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