

VICTORIA PARK AB (PUBL)
DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2011

KONCERNENS TREDJE KVARTAL 2011

	<u>Segment Sammandrag</u>	<u>IFRIC 15</u>
• Intäkter	23 414 Tkr (17 408)	1 393 Tkr
• Bruttoresultat	2 055 Tkr (-1 796)	-1 692 Tkr
• Rörelseresultat	-1 031 Tkr (-5 927)	-4 779 Tkr
• Periodens resultat	-1 152 Tkr (-6 117)	-4 900 Tkr
• Resultat per aktie	-0,03 kr (-0,16)	-0,13 kr

KONCERNEN ACKUMULERAT 2011

	<u>Segment Sammandrag</u>	<u>IFRIC 15</u>
• Intäkter	90 689 Tkr (114 632)	20 885 Tkr
• Bruttoresultat	-84 106 Tkr (1 305)	-5 293 Tkr
• Rörelseresultat	-3 564 Tkr (-12 495)	-15 440 Tkr
• Periodens resultat	-3 792 Tkr (-13 192)	-15 668 Tkr
• Resultat per aktie	-0,10 kr (-0,36)	-0,42 kr

Byggnationen av andra etappen, Brf Allén, påbörjades under kvartal fyra 2010, varför redovisning av bolagets resultat framöver kommer att ske både i enlighet med IFRIC 15 och enligt bolagets segmentsredovisning. I bolagets segmentsredovisning sker redovisningen enligt principen om successiv vinstavräkning på samma sätt som tidigare. Denna redovisning speglar bättre bolagets verksamhet och ger en aktuell bild av resultatet och ställningen för respektive period. Några jämförelsetal enligt IFRIC 15 har ej tagits fram av resursmässiga skäl och då dessa inte bedömes tillföra något mervärde då första etappen avslutades helt under kvartal ett 2010. För ytterligare information, se Redovisningsprinciper på sida 12.

VIKTIGA HÄNDELSER

- Ny extern operatör till restaurang Kalk Brasserie & Grill utsågs den 5 april 2011 med legal överlåtelse av verksamhet 1 juni 2011.
- Antalet sålda lägenheter i Brf Allén, var per den 14 november 2011 59 st av 71 st till ett värde om 154 Mkr.
- Projektering pågår av bolagets tredje etapp, Brf Pergolan, som planeras att erbjuda 48 moderna och stilrena bostadsrättslägenheter - alla med uteplats, balkong eller takterrass.

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, välbefinnande och närhet till rekreation prioriteras av de boende.

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

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.

Den första av fyra etapper är färdigställd och inflyttad. Byggnation av andra etappen pågår med inflyttning våren 2012. Projektering av tredje etappen pågår. Totalt beräknas ca 380 bostadslägenheter att uppföras här.

Med driftsatt serviceverksamhet kan de boende ta del av Victoria Parks serviceprogram samma dag som de flyttar in. I Malmö erbjuds generösa gemensamma mötesplatser och faciliteter som bland annat bemannad reception, spa med pooler, gym, bastu och behandlingsrum, biograf, restaurang, vinkällare, övernattningslägenheter för gäster, stor park med boule, tennis, putting-green och mycket mer.

Fortsatt högt intresse för konceptet Victoria Park

Intresset för Victoria Park är fortsatt högt. Även om bostadsmarknaden saktat in och ledtiderna vid bostadsköp ökat har vi fortsatt många besökare på våra visningar.

Ett av skälen är den nya visningslägenhet vi inrett i Brf Allén. Lägenheten premiärvisades i början av oktober och i den kan man uppleva den höga standarden och fantastiska utsikten mot parken och Naturreservat Limhamns Kalkbrott. I Brf Allén påbörjas inflyttning i februari nästa år.

Parallellt pågår projektering av bolagets nya etapper, som svar på det stora intresset som visats Victoria Park. Tredje etappen, Brf Pergolan, 48 bostadsrättslägenheter - alla med uteplats, balkong eller takterrass.

Restaurang Kalk drivs sedan i juni 2011 av en extern krögare. Det har visat sig vara mycket positivt. Både Reception och Spa har god service till sina kunder. Inför inflyttningen till Brf Allén fortsätter vi utvecklingsarbetet med dessa enheter.

Stefan Andersson, VD



FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2010.

Rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan-sept 2011	juli-sept 2011	jan-sept 2010	juli-sept 2010	jan-dec 2010
Kvarvarande verksamheter					
Intäkter	20 885	1 393	114 632	17 408	132 285
Kostnader för produktion	-26 178	-3 085	-113 327	-19 204	-132 491
Bruttoresultat	-5 293	-1 692	1 305	-1 796	-206
Försäljnings- och administrationskostnader	-9 244	-2 668	-13 323	-3 986	-20 231
Övriga rörelsekostnader	-903	-419	-477	-145	-828
Rörelseresultat	-15 440	-4 779	-12 495	-5 927	-21 265
Finansiella intäkter	118	1	3	0	316
Finansiella kostnader	-346	-122	-700	-190	-769
Finansnetto	-228	-121	-697	-190	-453
Resultat före skatt	-15 668	-4 900	-13 192	-6 117	-21 718
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-15 668	-4 900	-13 192	-6 117	-21 718
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-15 668	-4 900	-13 192	-6 117	-21 718
Periodens resultat	-15 668	-4 900	-13 192	-6 117	-21 718
Resultat per aktie	-0,42	-0,13	-0,36	-0,16	-0,59



Forts rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan-sept 2011	juli-sept 2011	jan-sept 2010	juli-sept 2010	jan – dec 2010
Periodens resultat	-15 668	-4 900	-13 192	-6 117	-21 718
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat	0	0	0	0	0
Periodens summa totalresultat	-15 668	-4 900	-13 192	-6 117	-21 718
Periodens summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-15 668	-4 900	-13 192	-6 117	-21 718
Periodens summa totalresultat	-15 668	-4 900	-13 192	-6 117	-21 718

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 2011 uppgick till 20 885 Tkr (114 632). Intäkterna är främst hänförliga till vinstavräkningen av första etappen samt serviceverksamheten.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till -5 293 Tkr (1 305). I bruttoresultatet ingår Victoria Park Service AB med -7 148 Tkr (-9 518).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -9 244 Tkr (-13 323). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader samt kostnader hänförliga till administration och konceptutveckling av Victoria Park Service AB. Bolaget outsourcing av restaurangen under andra kvartalet har medfört engångskostnader som uppgår till 300 Tkr.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari-september 2011 uppgick till -15 440 Tkr (-12 495).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 118 Tkr (3) och finansiella kostnader till -346 Tkr (-700). 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 2011 uppgick till 0 Tkr (0).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -15 668 Tkr (-13 192), vilket är -0,42 kr per aktie (-0,36).

Resultaträkning för koncernen i sammandrag

SEGMENT 2011

Belopp i Tkr	Serviceverksamhet*		Projektutveckling**		Victoria Park-koncernen		Justering till IFRIC 15	
	jan – sept	juli –sept	jan – sept	juli –sept	jan – sept	juli –sept	jan – sept	jan – sept
Intäkter	6 470	1 377	84 219	22 037	90 689	23 414	-69 804	20 885
Kostnader	-13 618	-3 053	-70 488	-18 306	-84 106	-21 359	57 928	-26 178
Bruttoresultat	-7 148	-1 676	13 731	3 731	6 583	2 055	-11 876	-5 293
Försäljnings- och administrationskostnader	0	0	-9 244	-2 668	-9 244	-2 668	0	-9 244
Övriga rörelsekostnader	0	0	-903	-419	-903	-419	0	-903
Rörelseresultat	-7 148	-1 676	3 584	644	-3 564	-1 032	-11 876	-15 440

SEGMENT 2010

Belopp i Tkr	Serviceverksamhet*		Projektutveckling**		Victoria Park-koncernen	
	jan – sept	juli –sept	jan – sept	juli –sept	jan – sept	juli –sept
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

Bolagets segmentsredovisning sker enligt principen om successiv vinstavräkning för pågående projekt avseende antalet sålda lägenheter och nedlagda kostnader. Denna redovisning speglar bättre bolagets verksamhet och ger en aktuell bild av resultatet och ställning för respektive period.

* 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 1 284 kr per månad.

Intäkter

Affärssegmentets serviceintäkter uppgick till 6 470 Tkr (8 469) varav restaurangintäkter 2 634 Tkr (5 052) och spaintäkter 2 671 Tkr (1 757). Då outsourcing av restaurang trädde i kraft den 1 juni avser omsättning endast 5 månader.

Projektintäkter hänförliga till successiv vinstavräkning avseende Brf Allén och Brf Paviljongen uppgick till 90 689 Tkr (114 632).

Kostnader

Servicekostnader på -10 565 Tkr (-12 379) utgörs främst av personalkostnader, råvarukostnad och lokalhyra.

Projektkostnaderna på -84 106 Tkr (-113 327) har genererats av den successiva vinstavräkningen vid byggnation av Brf Allén samt Brf Paviljongen.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader inom koncernen uppgick till -9 243 Tkr (-13 323). Kostnader består främst av personal i moderbolaget, marknadsföring, försäljning och lokalhyra.



Victoria Park Brf Allén



Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2011-09-30	2011-06-30	2010-09-30	2010-06-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	5 765	5 938	6 422	6 561	6 275
Materiella anläggningstillgångar	4 534	4 924	5 948	6 180	5 629
Summa anläggningstillgångar	10 299	10 862	12 370	12 741	11 904
Exploateringsfastigheter	234 007	210 921	143 836	121 445	159 129
Andelar i Brf	22 200	22 200	44 200	47 300	33 400
Kundfordringar	1 176	1 236	1 471	2 488	1 692
Förutbetalda kostnader	24 505	24 218	32 772	32 717	24 048
Övriga fordringar	1 586	5 849	10 210	21 000	3 745
Likvida medel	28 052	32 976	36 762	39 410	40 419
Summa omsättningstillgångar	311 526	297 400	269 251	264 360	262 433
SUMMA TILLGÅNGAR	321 825	308 262	281 621	277 101	274 337
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	11 600	11 600	11 600	11 600	11 600
Inbetalda insatser	-	-	-	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	127 816	127 816	127 816	127 962	127 816
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-19 505	-14 606	4 689	10 806	-3 837
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	119 911	124 810	144 105	150 368	135 579
Summa eget kapital	119 911	124 810	144 105	150 368	135 579
Skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	37 000	37 000	50 000	50 000	37 000
Summa långfristiga skulder	37 000	37 000	50 000	50 000	37 000
Kortfristiga räntebärande skulder	95 833	73 854	20 575	25 175	37 198
Leverantörsskulder	33 661	33 967	27 117	29 597	27 876
Skatteskulder	0	0	4	4	10
Övriga skulder	9 501	12 527	4 033	4 181	5 510
Upplupna kostnader	25 919	26 104	35 787	17 776	31 164
Summa kortfristiga skulder	164 914	146 452	87 516	76 733	101 758
Summa skulder	201 914	183 452	137 516	126 733	138 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	321 825	308 262	281 621	277 101	274 337
Ställda säkerheter	131 425	134 875	75 000	75 000	137 650
Eventualförpliktelser	23 000	23 000	49 054	53 275	25 000
Nyckeltal					
Intäkter, Tkr	20 885	19 492	114 632	97 224	132 285
Rörelseresultat, Tkr	-15 440	-10 661	-12 495	-6 568	-21 265
Periodens resultat, Tkr	-15 668	-10 768	-13 192	-7 075	-21 718
Avkastning på eget kapital, %	-13,1	-8,6	-9,2	-4,7	-16,0
Soliditet, %	37,3	40,5	51,2	54,3	49,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	0,9	0,5	0,5	0,5
Antal medarbetare vid periodens slut *	20	20	37	58	35
Varav kvinnor*	14	14	17	28	16

forts Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2011-09-30	2011-06-30	2010-09-30	2010-06-30	2010-12-31
Data per aktie					
Antal aktier vid periodens slut	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990
Genomsnittligt antal aktier **	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990	37 119 990
Resultat per aktie, kr	-0,42	-0,29	-0,36	-0,19	-0,59
Eget kapital per aktie, kr	3,23	3,36	3,88	4,05	3,65
Börskurs vid periodens slut, kr ***	4,40	4,37	6,00	7,35	5,30
Börsvärde vid periodens slut, Tkr	163 328	162 214	222 720	272 832	196 736

* Från och med per den 31 december 2010 avses medelantalet medarbetare. Per den 31 mars 2010 avsågs totalt antal tillsvidareanställda.

** Efter genomförd nyemission.

*** Den i mars 2010 genomförda företrädesemission 1:1 till 3,00 kronor, som tillförde bolaget ca 52,1 Mkr efter emissionskostnader.



Victoria Park Brf Allén
Visningslägenhet



VICTORIA PARK®

Kommentarer till rapport över finansiell ställning för koncernen

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar består av Konzeptutveckling och registrerade varumärken om 5 765 Tkr (6 422). 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 4 534 Tkr (5 948).

Exploateringsfastigheter

De bokförda värdena om 234 007 Tkr (143 836) avser anskaffningsvärden, nedlagda kostnader samt projektering gällande fastigheterna Annetorpsgården 6, Lilla Högesten 1, Stora Högesten 2, och Limhamn 155:503. Samtliga belägna i Malmö.

Andelar i Brf

Andelar i Brf om 22 200 Tkr (44 200) avser 5 osålda lägenheter i Brf Paviljongen samt förvärvat visningslägenhet för Brf Allén. Under tredje kvartalet har 1 lägenhet sålts i Brf Allén, medan ingen förändring skett i Brf Paviljongen.

Kundfordringar

Kundfordringar om 1 176 Tkr (1 471) avser kundfordringar i Victoria Park Service AB.

Förutbetalda kostnader

I förutbetalda kostnader om 24 505 Tkr (32 772) ingår fakturor om 23 186 Tkr avseende överfakturerad entreprenad, vilket bolaget bestridit.

Övriga fordringar

Övriga fordringar om 1 586 Tkr (10 210) består av momsfordran och lagertillgångar.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2011 till 119 911 Tkr (144 105), vilket motsvarar 3,23 kr per aktie.

Bolagets soliditet uppgick till 37,3%.

Periodens förändring av eget kapital beror på periodens resultat.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2011 uppgick till 132 833 Tkr (70 575). Lån för osålda lägenheter i Brf Paviljongen motsvarande 7 225 Tkr (20 575), vilket motsvarar ca 50% av lägenheternas värde. Byggekreditiv för etapp 2 är uttaget med 88 608 Tkr (-). Långfristiga skulder uppgår till 37 000 Tkr (50 000) och avser fastighetslån avseende Lilla Högesten 1, Stora Högesten 2 och Limhamn 155:503.

Upplupna kostnader

Upplupna kostnader om 25 919 Tkr (35 787). Dessa består av exploateringskostnader, slutkostnader för Brf Paviljongen, samt upplupna kostnader för löner, styrelse och revisionsarvode.



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 2011-01-01	11 600	0	127 816	-3 837	135 579	0	135 579
Periodens summa totalresultat				-15 668	-15 668		-15 668
Utgående eget kapital 2011-09-30	11 600	0	127 816	19 505	119 911	0	119 911

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



Victoria Park Brf Allén
Visningslägenhet



Rapport över kassaflöden för koncernen

Belopp i Tkr	jan-sept 2011	juli-sept 2011	jan-sept 2010	juli-sept 2010	jan – dec 2010
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-15 668	-4 900	-13 192	-6 117	-21 718
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 527	564	5	-3	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 141	-4 336	-13 187	-6 120	-21 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	2 217	4 036	1 416	11 752	16 384
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	4 521	-3 517	6 154	15 385	3 768
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	-74 878	-23 086	491 487	-22 391	476 194
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	11 200	0	-44 200	3 100	-33 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-71 081	-26 903	441 670	1 726	441 239
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	8	0	419	140	566
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	70	0	-375	232	-56
Kassaflöde från investeringsverksamheten	78	0	44	372	510
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	55 680	0	55 680
Emissionskostnader	-	-	-3 936	-146	-3 936
Upptagna lån	64 861	25 429	-59 063	-4 600	37 197
Amortering av lån	-6 225	-3 450	-	-	-92 638
Inbetalda insatser	-	-	-415 556	0	-415 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58 636	21 979	-422 875	-4 746	-419 253
Periodens kassaflöde	-12 367	-4 924	18 839	-2 648	22 496
Likvida medel vid periodens början	40 419	32 976	17 923	39 410	17 923
Likvida medel vid periodens slut	28 052	28 052	36 762	36 762	40 419



Kommentarer till rapport över kassaflöden för koncernen

Investeringar

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar görs i konceptutveckling och varumärken.

Under perioden uppgick kassaflödet till 8 Tkr (419).

Investeringar i materiella anläggningstillgångar görs i maskiner, inventarier och datorer till verksamheterna.

Under perioden uppgick kassaflödet till 70 Tkr (-375).

Koncernens löpande verksamhet utgörs främst av pågående entreprenadprojekt och förvärv av fastigheter för vidareutveckling. Det totala kassaflödet i exploateringsfastigheter uppgick under perioden till -74 878 Tkr (491 487).

Förändringen beror på Brf Alléns byggstart under november 2010. Kassaflödet för Andelar i Brf uppgick till 11 200 Tkr av (-44 200) avseende osålda lägenheter per den 30 september 2011 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 – 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 uppförande av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överrenskommelsen 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 20, varav 14 är kvinnor.

Styrelsen består av:

Ordförande: Bo Forsén

Ledamöter: Christer Jönsson, Mats Leifland, Sten Libell, Gun-Britt Mårtensson, Anders Pettersson och Peter Strand.

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 2010.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	jan-sept 2011	juli-sept 2011	jan-sept 2010	juli-sept 2010	jan – dec 2010
Nettoomsättning	450	11	592	0	1 969
Kostnader	-1 503	-32	-2 139	-350	-2 987
Bruttoresultat	-1 053	-21	-1 547	-350	-1 018
Försäljnings- och administrationskostnader	-8 989	-2 492	-12 783	-3 937	-19 813
Övriga rörelsekostnader	-843	-359	-474	-124	-783
Rörelseresultat	-10 885	-2 872	-14 804	-4 411	-21 614
Finansiella intäkter	117	0	-	-	287
Finansiella kostnader	-324	-114	-594	-183	-14 256
Resultat före skatt	-11 092	-2 986	-15 398	-4 594	-35 583
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-11 092	-2 986	-15 398	-4 594	-35 583

Kommentarer till resultaträkningen

Nettoomsättning

Nettoomsättning för perioden januari-september 2011 uppgick till 450 Tkr (592). Omsättning avser i huvudsak koncernmellanhavanden.

Kostnader

Kostnader för -1 503 Tkr (-2 139) avser förlust av sålda lägenheter i Brf Paviljongen.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till -1 053 Tkr (-1 547). Resultat av lägenhetsförsäljning påverkar bruttoresultatet negativt med -1 500 Tkr under perioden.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -8 989 Tkr (-12 783). Kostnaderna består i huvudsak av personal kostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari-september 2011 uppgick till -10 885 Tkr (-14 804).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 117 Tkr (-). Finansiella kostnader uppgick till -324 Tkr (-594).

Skatt

Ingen skattekostnad eller skattefordran har bokats.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -11 092 Tkr (-15 398).



Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Tkr

2011-09-30 2011-06-30 2010-09-30 2010-06-30 2010-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Konceptutveckling	5 608	5 777	6 262	6 405	6 114
Inventarier	393	444	598	657	546
Andelar i koncernföretag	400	400	400	400	400
Summa anläggningstillgångar	6 401	6 621	7 260	7 462	7 060

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Exploateringsfastigheter	6 734	6 286	-	-	6 175
Andelar i Brf	22 200	22 200	44 200	47 300	33 400
Kortfristiga fordringar	40 137	42 364	63 976	71 696	37 382
Kassa och bank	7 230	13 010	24 446	26 686	22 464
Summa omsättningstillgångar	76 301	83 860	132 622	145 682	99 421

SUMMA TILLGÅNGAR

82 702 90 481 139 882 153 144 106 481

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 69 690 72 676 100 899 105 639 80 782

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristiga räntebärande skulder	7 225	10 675	20 575	25 175	13 450
Övriga kortfristiga skulder	5 787	7 130	18 408	22 330	12 249
Summa kortfristiga skulder	13 012	17 805	38 983	47 505	25 699

Summa skulder

13 012 17 805 38 983 47 505 25 699

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

82 702 90 481 139 882 153 144 106 481

Ställda säkerheter	7 225	10 675	Inga	Inga	13 450
Eventualförpliktelser	156 418	130 779	99 053	103 275	90 847

Kommentarer till balansräkningen

Konceptutveckling

Konceptutveckling om 5 608 Tkr (6 262) 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 393 Tkr (598) avser datorer och kontorsmöbler.

Andelar i Brf

Andelar i BRF om 22 200 Tkr (44 200) avser osålda lägenheter (5 st) i Brf Paviljongen samt en visningslägenhet för etapp 2. Under tredje kvartalet har 1 lägenhet sålts i Brf Allén, medan ingen förändring skett i Brf Paviljongen.

Kassa och bank

Kassa och bank uppgick vid periodens utgång 7 230 Tkr (24 446).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2011 till 69 690 Tkr (100 899).

Övriga kortfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 225 Tkr (20 575) och avser 5 st pantsatta lägenheter i Brf Paviljongen.

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 5 787 Tkr (18 408). 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 2011	1 jan – 30 juni 2011	1 jan – 30 sept 2010	1 jan – 30 juni 2010	1 jan – 31 dec 2010
Ingående balans	80 782	80 782	64 553	64 553	64 553
Periodens resultat	-11 092	-8 106	-15 398	-10 804	-35 583
Nyemission		-	55 680	55 680	55 680
Kostnader i samband med nyemission		-	-3 936	-3 790	-3 936
Koncernbidrag		-			68
Utgående balans	69 690	72 676	100 899	105 639	80 782



Victoria Park Spa



Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	jan-sept 2011	juli-sept 2011	jan-sept 2010	juli-sept 2010	jan – dec 2010
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-11 092	-2 986	-14 804	-4 411	-21 614
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	864	332	0	-1	0
Summa	-10 228	-2 654	-14 804	-4 412	-21 614
Erhållen ränta	117	0	-	-	287
Erlagd ränta	-324	-114	-594	-183	-656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10 435	-2 768	-15 398	-4 595	-21 983
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-2 755	2 227	-5 651	7 720	20 943
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-6 460	-1 343	30 842	-8 522	17 558
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	-559	-446	-	-	-6 175
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	11 200	0	-44 200	3 100	-33 400
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	1 426	438	-19 009	2 298	-1 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 009	-2 330	-34 407	-2 297	23 057
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0	430	143	578
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0	90	59	142
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	520	202	720
Finansieringsverksamheten					
Amorterade lån	-6 225	-3 450	-	-	-
Nyemission	-	-	55 680	0	55 680
Emissionskostnader	-	-	-3 936	-146	-3 936
Erhållet koncernbidrag	-	-	-	-	68
Aktieägartillskott - lämnat	-	-	-	-	-13 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 225	-3 450	51 744	-146	38 212
Periodens kassaflöde	-15 234	-5 780	17 857	-2 241	15 875
Likvida medel vid periodens början	22 464	13 010	6 589	26 687	6 589
Likvida medel vid periodens slut	7 230	7 230	24 446	24 446	22 464



Kommentarer till kassaflödesanalysen

Investeringar

Huvuddelen av moderbolaget Victoria Park AB:s investeringar görs i konceptutveckling, varumärken, inventarier och datorer. Under perioden uppgick investering för immateriella investeringarna till 0 Tkr (430) och de materiella investeringarna till 0 Tkr (90). Finansieringsverksamheten förändring om -6 225 Tkr (51 744) avser amorterat lån av pantsatta lägenheter.

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

Medelantalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 7, varav 4 är kvinnor.



Victoria Park Brf Allén
Visningslägenhet



AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Aktiens förändring t o m den 30 september 2011

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 2011

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	11 603 062	31,3
Grotton Holding Ltd	6 094 613	16,4
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
Fogelvik 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	3 961 487	10,7
	37 119 990	100,0

Ägarstruktur per den 30 september 2011

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Andel röster i %
1-500	192	39,8	46 913	0,1
501-1 000	90	18,6	77 582	0,2
1 001-5 000	121	25,1	295 459	0,8
5 001-10 000	21	4,3	168 562	0,5
10 001-15 000	13	2,7	166 704	0,4
15 001-20 000	8	1,7	149 512	0,4
20 001-	38	7,8	36 215 258	97,6
	483	100,0	37 119 990	100,0



ÖVRIG INFORMATION

Koncernen

Koncernen bestod, per den 30 september 2011, 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 2011 16 februari 2012

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 14 november 2011 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 14 november 2011

Victoria Park AB (publ)
Stefan Andersson, 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, 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