

VICTORIA PARK AB (PUBL)
DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2008

KONCERNENS TREDJE KVARTAL 2008

• Nettoomsättning	61 518 Tkr
• Bruttoresultat	9 353 Tkr
• Rörelseresultat	6 216 Tkr
• Resultat efter skatt	6 217 Tkr
• Resultat per aktie	0,33 kr

KONCERNEN ACKUMULERAT 2008

• Nettoomsättning	152 963 Tkr
• Bruttoresultat	17 494 Tkr
• Rörelseresultat	4 801 Tkr
• Resultat efter skatt	4 293 Tkr
• Resultat per aktie	0,23 kr
• Eget kapital per aktie	4,80 kr

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Totalt antal sålda lägenheter i etapp 1 under perioden är 99 st av 133 st till ett värde om drygt 425 Mkr, motsvarande 77 % av ekonomiskt värde.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 5 november tillträdde Peter Strand som ny VD för Victoria Park AB (publ) och lämnade därmed motsvarande post på Annehem Fastigheter AB (publ).
- Unni Åström, tidigare VD, blir i och med detta VD för dotterbolaget Victoria Park Service AB med fokus på marknadsföring, försäljning samt uppbyggnad av servicefunktionen.

Victoria Park i korthet

Victoria Park erbjuder ett boende där en kombination av stilrena lägenheter, exklusiva faciliteter och ett brett utbud av service och rekreation ger ökad livskvalitet. Här har de boende tillgång till ett av Sveriges främsta spa, biograf, vinkällare, restaurang, bar, bibliotek med mera. Den ständigt bemannade receptionen utgör navet i livet på Victoria Park, med all den service som det inbegriper.

Boendekonceptet har rönt stor uppmärksamhet och intresset från allmänheten har varit mycket stort, så stort att vi trots rådande marknad har sålt 99 lägenheter. Två undersökningar om framtidens boendemönster, som genomförts av Docere och Tyréns Temaplan, visar att allt fler eftersöker ett boende som harmonierar med livsstilen. I den förstnämnda rapporten omnämns Victoria Park som ett av få bostadsföretag som arbetar aktivt med ett brett tjänsteutbud och livsstilsanpassning.

Den allra viktigaste bekräftelsen på att vårt koncept ligger rätt i tiden får vi dock varje gång vi möter våra kunder. Deras entusiasm övertygar oss om att Victoria Park erbjuder framtidens boende.

VICTORIA PARK I LIMHAMN, MALMÖ

Den första Victoria Park-enheten uppförs i stadsdelen Limhamn i Malmö. De planerade 395 lägenheterna byggs i fyra etapper med tillhörande gemensamma faciliteter. Inflyttning i den första etappens 133 lägenheter beräknas ske med start under sen-

sommaren 2009. Samtidigt kommer även samtliga gemensamma faciliteter att vara i drift.

Den 23 juni tecknades ett 15 årigt hyresavtal med Förenade Care AB. Bolaget ingår i danskägda Forenede Service koncernen som är en av Nordens största servicekoncerner. Byggstart planeras till kvartal 1 2009 och vårdcentralen beräknas öppna under april 2010.

Vi märker av att våra kunder har påverkats av den senaste tidens oroligheter, då många avvaktar utvecklingen på marknaden.

I tider då ett flertal nybyggnadsprojekt i regionen har haft svårt att locka besökare till sina visningar har vi ändå haft mellan 300 och 500 besökare vid våra öppna visningar. Utöver detta har vi varje vecka ett antal bokade grupper och visningar med enskilda kunder. Detta bekräftar konceptets starka attraktionskraft och det faktum att vår målgrupp betraktar boendet som en långsiktig investering för ett innehållsrikt liv.

Byggnationen vid kalkbrottet i Limhamn, Malmö är i full gång och om knappt ett år kommer den första Victoria Park-enheten att sjuda av liv. Många vill redan nu starta livet på Victoria Park. Därför har vi startat Victoria Park Social Club som är tänkt att vara en opretentiös möjlighet för lägenhetsköparna att redan nu umgås med sina grannar. Victoria Parks resa har bara precis börjat.



FINANSIELL INFORMATION

Victoria Park-koncernen bildades under 2007 varför relevanta jämförelsetal för tiden januari–september ej finnes. Koncernens siffror för perioden under 2008 har jämförts med helåret 2007 och ställningen per den 30 september 2008 har jämförts med den 31 december 2007. För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2007.

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	KONCERNEN			MODERBOLAGET				
	jan–sept 2008	juli–sept 2008	jan–dec 2007	jan–sept 2008	juli–sept 2008	jan–sept 2007	juli–sept 2007	jan–dec 2007
Nettoomsättning	152 963	61 518	292	1 567	1 446	206	37	433
Kostnader för produktion	-135 469	-52 165	-	-	-	-	-	-
Bruttoresultat	17 494	9 353	292	1 567	1 446	206	37	433
Försäljnings- och administrationskostnader	-12 181	-3 038	-3 556	-21 648	-8 305	-2 553	-1 568	-3 392
Övriga rörelsekostnader	-512	-99	-1 128	-540	-119	-300	-141	-445
Rörelseresultat	4 801	6 216	-4 392	-20 621	-6 978	-2 647	-1 672	-3 404
Finansiella intäker	21	1	240	1 510	-	-	-	865
Finansiella kostnader	-529	-	-	-518	-	-1	-	-814
Resultat före skatt	4 293	6 217	-4 152	-19 629	-6 978	-2 648	-1 672	-3 353
Skatt	-	-	1 094	-	-	-	-	882
Resultat efter skatt	4 293	6 217	-3 058	-19 629	-6 978	-2 648	-1 672	-2 471
Resultat per aktie, kr	0,23	0,33	-0,26					

Kommentarer till resultaträkningen

Nettoomsättning

Nettoomsättning för perioden januari–september 2008 uppgick till 152 963 tkr (292). Byggnationen av etapp 1 startade i april och i samband med detta påbörjades successiv vinstavräkning.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till 17 494 tkr (292).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -12 181 tkr (-3 556). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari–september 2008 uppgick till 4 801 tkr (-4 392). Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 293 tkr (-3 058), vilket är 0,23 kr per aktie (-0,26).

Finansiella intäker och kostnader

Finansiella intäker för perioden uppgick till 21 tkr (240) och finansiella kostnader till -529 tkr (-). Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheten Annetorpsgården 5, Malmö i Victoria Park Fastigheter AB och på entreprenaderna i Victoria Park Bygg och Projekt AB.

Skatt

Ingen uppskjuten skatt har redovisats för perioden.

Balansräkning i sammandrag

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
	2008-09-30	2007-12-31	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Konceptutveckling	6 419	6 226	6 419	6 074	6 226
Inventarier	1 581	1 134	506	474	484
Andelar i koncernföretag	-	-	300	300	300
Summa anläggningstillgångar	8 000	7 360	7 225	6 848	7 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Exploateringsfastigheter	273 370	150 520	-	-	-
Kortfristiga fordringar	12 809	20 413	59 492	29 501	95 722
Kassa och bank	23 109	21 479	1 393	336	19 210
Summa omsättningstillgångar	309 288	192 412	60 885	29 837	114 932
SUMMA TILLGÅNGAR	317 288	199 772	68 110	36 685	121 942
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	89 106	84 813	64 793	4 441	84 422
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Långfristiga räntebärande skulder	50 000	75 000	-	-	-
Summa långfristiga skulder	50 000	75 000	0	0	0
KORTFRISTIGA SKULDER					
Kortfristiga räntebärande skulder	111 187	25 000	-	29 278	25 000
Övriga kortfristiga skulder	66 995	14 959	3 317	2 966	12 520
Summa kortfristiga skulder	178 182	39 959	3 317	32 244	37 520
Summa skulder	228 182	114 959	3 317	32 244	37 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	317 288	199 772	68 110	36 685	121 942
Ställda säkerheter	75 000	75 000	Inga	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	212 026	35 000	391 326	Inga	35 000
Nyckeltal					
Nettoomsättning, Tkr	152 963	292			
Rörelseresultat, Tkr	4 801	-4 392			
Resultat efter skatt, Tkr	4 293	-3 058			
Avkastning på eget kapital, %	4,8	-3,6			
Soliditet, %	28,1	42,5			
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,2			
Börsvärde vid periodens slut, Tkr	315 520	191 168			
Antal medarbetare vid periodens slut	13	13			
varav kvinnor	8	9			
Data per aktie					
Antal aktier vid periodens slut före utspädning	18 559 995	18 559 995			
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning	19 359 995	19 359 995			
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	18 559 995	11 775 108			
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	19 359 995	12 575 108			
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,23	-0,26			
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,22	-0,24			
Eget kapital per aktie före utspädning, kr	4,80	4,57			
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	5,55	5,33			
Börskurs vid periodens slut, kr	17,00	10,30			

Kommentarer till balansräkningen

Konceptutveckling

Konceptutveckling om 6 419 Tkr (6 226) avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av food & beverage-koncept, spa-koncept till övergripande serviceprogram.

Inventarier

Inventarier om 1 581 Tkr (1 134) avser datorer, kontorsmöbler samt investering i inredning till fastigheten.

Exploateringsfastigheter

Under 2007 förvärvades fastigheten Annetorpsgården 5 i Malmö. De bokförda värdena om 273 370 Tkr (150 520) avser anskaffningsvärde, nedlagda kostnader samt projektering och pågående byggnation gällande denna. Omrubricering har skett från anläggningstillgång till omsättningstillgång under perioden. Motsvarande justering har gjorts för tidigare perioder.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 23 109 Tkr (21 479).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2008 till 89 106 Tkr (84 813), vilket motsvarar 4,80 kr (4,57) per aktie.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2008 uppgick till 161 187 Tkr (100 000). Den genomsnittliga räntan var 5,5 %. Kortfristig del är 111 187 Tkr vilken fn löper med en räntesats om 5,9 %. Långfristig del om 50 000 Tkr avser fastighetslån vilken löper med rörlig ränta.

Teckningsoptioner

Under november 2007 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner vilket ger anställda rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier till en kurs om 23 kr per styck i december 2010. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell. Totalt antal teckningsoptioner beslutat av stämman den 29 oktober 2007 uppgick till 800 000 stycken, vilket motsvarar en utspädnings-effekt på totalt 4,1 % om samtliga teckningsoptioner utnyttjas. Totalt 730 000 optioner tecknades av personalen vilket kan resultera i en ökning av det egna kapitalet om 16 790 Tkr. Under förutsättning att samtliga redan förvärvade teckningsoptioner utnyttjas för kontant teckning av nya aktier uppstår en utspädnings-effekt på 4,0 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGNA KAPITALET

Koncernens egna kapital i sammandrag

Tkr	1 jan–30 sept 2008	1 juli–30 sept 2008	1 jan–31 dec 2007
Ingående balans	84 813	82 889	11
Periodens resultat	4 293	6 217	-3 058
Nyemission	-	-	5 700
Aktieägartillskott	-	-	86 950
Kostnader i samband med notering och nyemission	-	-	-5 593
Intäkter i samband med utfärdande av optioner	-	-	803
Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	87 860
Utgående balans	89 106	89 106	84 813

Ingående balans per 2007-01-01 utgör värden i Victoria Park AB i per 2006-12-31.

Moderbolagets egna kapital i sammandrag

Tkr	1 jan–30 sept 2008	1 juli–30 sept 2008	1 jan–30 sept 2007	1 juli–30 sept 2007	1 juli–31 dec 2007
Ingående balans	84 422	71 771	11	1 035	11
Periodens resultat	-19 629	-6 978	-2 648	-1 672	-2 471
Nyemission	-	-	5 078	5 700	5 700
Aktieägartillskott	-	-	2 000	-	86 950
Kostnader i samband med notering och nyemission	-	-	-	-	-5 593
Lämnde koncernbidrag	-	-	-	-	-175
Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen	-	-	-	-	86 882
Utgående balans	64 793	64 793	4 441	4 441	84 422

Kassaflödesanalys

Tkr	KONCERNEN			MODERBOLAGET				
	jan-sept 2008	juli-sept 2008	jan-dec 2007	jan-sept 2008	juli-sept 2008	jan-sept 2007	juli-sept 2007	jan-dec 2007
Löpande verksamheten								
Rörelseresultat	4 801	6 216	-4 392	-20 621	-6 978	-2 647	-1 672	-3 404
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	4 545	2 898	2 204	1 621	37	44	43	742
Summa	9 346	9 114	-2 188	-19 000	-6 941	-2 603	-1 629	-2 662
Erhållen ränta	21	1	157	-	-	-	-	140
Erlagd ränta	-5 248	-1 910	-947	-518	-	-1	-	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital								
	4 119	7 205	-2 978	-19 518	-6 941	-2 604	-1 629	-2 525
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital								
Varulager (ökning -/minskning +)	-	-	5	-	-	-	-	5
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	7 604	-488	-20 346	36 230	11 156	-29 439	-29 456	-95 655
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	52 036	13 336	11 300	-9 203	68	28 552	25 988	8 820
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	59 640	12 848	-9 041	27 027	11 224	-887	-3 468	-86 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
	63 759	20 053	-12 019	7 509	4 283	-3 491	-5 097	-89 355
Investeringsverksamheten								
Förvärv av koncernföretag	-	-	-	-	-	-300	-	-300
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-193	-55	-3 464	-193	-55	-3 312	-87	-3 464
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-123 123	-62 316	-151 746	-133	-	-487	-466	-576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 316	-62 371	-155 210	-326	-55	-4 099	-553	-4 340
Finansieringsverksamheten								
Upptagna lån/Amorterade lån	61 187	37 000	100 000	-25 000	-3 670	-	-	25 000
Nyemission	-	-	5 700	-	-	5 078	5 078	5 700
Aktieägartillskott med avdrag för emissionskostnader	-	-	81 357	-	-	2 000	-	-
Överkursfond	-	-	-	-	-	-	-	81 357
Optionspremier	-	-	803	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	61 187	37 000	187 860	-25 000	-3 670	7 078	5 078	112 057
Periodens kassaflöde	1 630	-5 318	20 631	-17 817	-558	-512	-572	18 362
Likvida medel vid periodens början	21 479	28 427	848	19 210	835	848	908	848
Likvida medel vid periodens slut	23 109	23 109	21 479	1 393	1 393	336	336	19 210

Ingående likvida medel vid årets början utgör värden i Victoria Park AB per 2006-12-31.

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Koncernens utfall för perioden januari–september 2008 har jämförts med moderbolagets utfall för perioden januari–september 2007. Som koncernens ingående värde har moderbolagets utgående saldo per 2006-12-31 använts.

Investeringar

Huvuddelen av moderbolaget Victoria Parks investeringar görs i konceptutveckling, varumärken,

inventarier och datorer. Under perioden uppgick dessa till 326 Tkr (3 799). Koncernens investeringar utgörs främst av pågående entreprenadprojekt, förvärv av fastighet för vidareutveckling och konceptutveckling. De totala investeringarna under perioden uppgick till 123 316 Tkr (3 799).

Redovisningsprinciper och upplysningar

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR 31 Delårsrapporter 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 året.

Risker

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernens resultat påverkas dels av räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta, dels av om efterfrågan på lägenheter förändras. Men resultatet påverkas naturligtvis även av den osäkra konjunkturbilden i allmänhet.

Antal medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 13, varav 8 är kvinnor. Två av dessa medarbetare arbetar med skötsel av den befintliga fastigheten i Malmö.

Styrelse

Styrelsen består av:

Ordförande: Greg Dingizian

Ledamöter: Christer Jönsson, Sten Libell,

Mats Leifland, Gun-Britt Mårtensson,

Mats O Paulsson och Meg Tivéus.

Aktien och ägarstruktur

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

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Aktiens förändring t o m den 30 september 2008

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier
2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000	1 000
2007 – aug	Split 100:1	-	100 000	99 000	100 000
2007 – aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000
2007 – sept	Split 32:10	-	1 000 000	2 200 000	3 200 000
2007 – sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662
2007 – sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995

Aktieägare per den 30 september 2008

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	4 736 291	25,5
Grotton Holding AB	3 439 000	18,5
Östersjöstiftelsen	2 152 874	11,6
Mellby Gård AB	2 101 869	11,3
Peab AB	1 275 000	6,9
Robina Holding Ltd	550 000	3,0
AB Possessor	500 000	2,7
Bjaere Invest AS	452 500	2,4
Hopskins Holding AB	450 000	2,4
Bo Forsén	166 665	0,9
Övriga	2 735 796	14,8
	18 559 995	100,0

Ägarstruktur per den 30 september 2008

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Andel röster i %
1–500	325	53,8	88 864	0,5
501–1 000	102	16,8	93 700	0,5
1 001–5 000	97	16,1	241 773	1,3
5 001–10 000	24	4,0	191 827	1,0
10 001–15 000	12	2,0	149 515	0,8
15 001–20 000	6	1,0	109 950	0,6
20 001–	38	6,3	17 684 366	95,3
	604	100,0	18 559 995	100,0

ÖVRIG INFORMATION

Koncernen

Koncernen består, per den 30 september 2008, av moderbolaget, helägda dotterbolag samt bostadsrätts- och ekonomiska föreningar. De helägda dotterbolagen är Victoria Park Bygg och Projekt AB, Victoria Park Service AB och Fastighetsbolaget VP AB. Det sistnämnda bolaget är i sin tur moderbolag till Victoria Park Fastigheter AB och Victoria Park Vårdfastigheter AB. Bostadsrättsföreningarna är BRF Victoria Park i Limhamn Paviljongen, BRF Victoria Park i Limhamn Bersån, BRF Victoria Park i Limhamn Pergolan och BRF Victoria Park i Limhamn Harmoni. De ekonomiska föreningarna är Victoria Park Paviljongen ek för, 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 2008	24 februari 2009
Årsstämma 2008 och	
Delårsrapport januari–mars 2009	20 april 2009
Delårsrapport januari–juni 2009	18 augusti 2009
Delårsrapport januari–sept 2009	2 november 2009
Bokslutskommuniké 2009	17 februari 2010

Delårsrapporterna 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 10 november 2008 kl 14.00

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 10 november 2008

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 resultat 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: Annetorpsvägen 100

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
Annetorpsvägen 100 Box 300 50 200 61 Limhamn
Tfn 040 16 74 40 Fax 040 16 74 41 info@victoriapark.se www.victoriapark.se