

Victoria Park

ÅRSREDOVISNING 2007



<i>Victoria Park</i>	3
<i>Året i korthet</i>	4
<i>Årsstämma</i>	5
<i>VD har ordet</i>	6
<i>Aktien & aktieägarna</i>	8
<i>Verksamheten</i>	10
<i>Konceptet</i>	14
<i>Victoria Park Malmö</i>	18
<i>Marknaden</i>	23
<i>Förvaltningsberättelse</i>	28

Koncernen:

<i>Resultaträkning</i>	32
<i>Balansräkning</i>	33
<i>Förändringar i eget kapital</i>	34
<i>Kassaflödesanalys</i>	35
<i>Noter</i>	36

Moderbolaget:

<i>Resultaträkning</i>	46
<i>Balansräkning</i>	47
<i>Förändringar i eget kapital</i>	48
<i>Kassaflödesanalys</i>	49
<i>Noter</i>	50
<i>Revisionsberättelse</i>	56
<i>Styrelse & revisor</i>	57
<i>Koncernledning</i>	58
<i>Bolagsordning</i>	59
<i>Definitioner & Nyckeltal</i>	60



Livsstilsboende

– med ett nytt sätt att leva och bo

En av Victoria Parks grundare är Christer Jönsson. Han hade i många år burit på en idé om ett annorlunda livsstilsboende. När han för första gången steg in i Eurocs före detta huvudkontor vid kalkbrottet i Limhamn, föll alla bitar på plats. Läget, utemiljön och den arkitektoniskt fascinerande byggnaden var perfekt för hans idé om ett nytt sätt att leva och bo. Här skulle den första enheten i nytt boendekoncept skapas. Ett boendekoncept präglad av bekvämlighet, service, aktivitet och trygghet.

På Victoria Park får de boende – förutom den exklusiva bostadsrätten – fri tillgång till restaurang, barer, biograf, spa, pooler, gym, bibliotek, vinprovingsrum, festlokaler med mera. En dygnet-runt-öppen reception svarar för säkerhet och personlig service. En vårdenhhet med bland annat vårdcentral planeras i området. Den omgivande trädgården erbjuder ett varierat uteliv på trädäck och terrasser.

Den 14 november 2007 noterades projektutvecklingsbolaget Victoria Park på OMX First North Stockholm. Den första Victoria Park-enheten byggs nu i Malmö. Bolaget avser att etablera boendekonceptet även i andra storstadsregioner. Visionen är att Victoria Park ska uppfattas som norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.



Året i korthet

- Victoria Park-koncernen bildades under september 2007 och efter beslut på Annehem Fastigheter ABs bolagsstämma delades dotterbolaget Victoria Park i Malmö AB ut.
- Under november och december 2007 såldes 45 lägenheter, motsvarande ett värde om drygt 200 Mkr.
- Victoria Park noterades på OMX First North Stockholm den 14 november 2007.

Nyckeltal

- Nettoomsättning: 0,3 mkr
- Resultat efter skatt: -3,1 mkr
- Soliditet: 42,5 procent
- Resultat per aktie före och efter utspädning: -0,26 kr
- Eget kapital per aktie: 4,57 kr

Viktiga händelser efter verksamhetsårets slut

- Detaljplanen för Victoria Park Malmö vann laga kraft den 29 januari 2008.
- Antalet sålda lägenheter uppgick per den 26 februari 2008 till 66, motsvarande ett värde om drygt 290 Mkr. 150 intressenter står i kö till de följande etapperna.
- Victoria Park inleder ett samarbete med Svenska Hem om att etablera en Victoria Park-enhet i Strängnäs.



Välkommen till Victoria Parks årsstämma

Tid och plats

Årsstämma i Victoria Park i Malmö AB (publ) äger rum måndagen den 5 maj 2008 klockan 17.00 i Victoriahuset, på Annetorpsvägen 100 i Limhamn, Malmö.

Anmälan

Anmälan om deltagande i stämman skall göras senast den 28 april 2008 klockan 12.00. Anmälan kan ske skriftligt till adress Victoria Park i Malmö AB, Box 300 50, 200 61 Limhamn, per telefon 040 16 74 40, per telefax 040 16 74 41 eller via e-post till info@victoriapark.se.

Vid anmälan anges namn, adress, person- eller organisationsnr, antal aktier, telefon dagtid samt, i förekommande fall, antal biträden (högst två). Om aktieägare avser låta sig företrädas av ombud bör fullmakt och övriga behörighetshandlingar biläggas anmälan.

Rätt att delta i årsstämman har den, som *dels* upptagits som aktieägare i den av VPC AB förda aktieboken avseende förhållandena den 28 april 2008, *dels* anmält sin avsikt att delta på stämman enligt informationen ovan.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn hos VPC för att få delta i stämman. Sådan registrering måste vara verkställd senast den 28 april 2008. Detta innebär att aktieägare i god tid före denna dag måste meddela sin önskan härom till förvaltaren.

Finansiell information 2008

Delårsrapport januari – mars, 5 maj 2008

Delårsrapport januari – juni, 28 augusti 2008

Delårsrapport januari – september, 10 november 2008



Vägen från vision till verklighet

Det är spännande att få leda arbetet med att bygga ett bolag som ytterst har till uppgift att öka människors livsglädje genom ett nytt sätt att leva och bo. Inom Victoria Park har vi utvecklat ett unikt helhetskoncept inom ett område där inga andra aktörer har etablerat sig. Vår bedömning är att vi ska kunna etablera Victoria Park primärt i Norden men på sikt även i övriga norra Europa. Vi är nu i kraft att starta exploateringen av vår första Victoria Park-enhet i Malmö.

Boendekonceptet Victoria Park representerar ett nytt sätt att leva och bo. Här förenas en trygg hemkänsla med en skön och löftesrik semesterkänsla. Detta tack vare att de boende, förutom sin exklusiva bostadsrätt, har fri tillgång till de gemensamma faciliteterna som till exempel restaurang, barer, biograf, spa, pooler, gym, bibliotek, vinprovningsrum, festlokaler och mycket annat. Victoriahuset blir de boendes andra vardagsrum

– skapat för aktivitet, rekreation och livsglädje, tillsammans med familj, vänner och grannar. Här finns också en dygnet-runt-öppen reception som svarar för säkerhet och personlig service. En vårdcentral och olika former av vårdboende planeras i området. Den omgivande trädgården erbjuder ett varierat uteliv på trädäck och terrasser. Här ges möjlighet till tennis, golfträning, boule med mera.

Goda marknadsförutsättningar

Vi är först ut i norra Europa med vårt unika boendekoncept. I andra delar av världen möter liknande boendeformer stort gensvar. Då vi människor prioriterar vår tid på annat sätt än tidigare, och efterfrågar mer bekvämlighet, rekreation och service i vår närhet, skapas goda förutsättningar för bostäder inom Victoria Park-konceptet. Jag bedömer att nya boendeformer behöver utvecklas i takt med att människors krav på bekvämlighet, aktivitet och service ökar.

Första enheten – Victoria Park Malmö

Den första Victoria Park-enheten är belägen i Malmöstadsdelen Limhamn, nära Öresundsbron. Anläggningen kommer att koncentreras runt Eurocs före detta huvudkontor, en fastighet som är strategiskt väl placerad i förhållande till kommunikationer, service, natur och kultur. Sedan lanseringen i slutet av oktober 2007 har boendekonceptet, lägenheterna och de personliga visningarna mött ett mycket stort och positivt intresse. Försäljningen sker på ett för Sverige nytt och annorlunda sätt. Våra kunder inbjuds till visningar där de får uppleva atmosfären i den redan färdiga loungen, samt se inredda och möblerade visningslägenheter. Under de första två månaderna, november och december 2007, såldes 45 lägenheter, motsvarande ett värde om drygt 200 Mkr. Den 26 februari 2008 var 66 lägenheter sålda, motsvarande ett värde om drygt 290 Mkr. 150 intressenter står i kö till de följande etapperna. Det är uppenbart att många länge sökt efter ett boende som motsvarar deras livsstil. I takt med att allt fler har förstått vad Victoria Park kan erbjuda och vad boendet tillför, har vi märkt ett snabbt ökande intresse.

Fler Victoria Park-enheter

Victoria Park avser att växa dels genom egna förvärv av nya utvecklingsfastigheter, dels genom partners. Målet är att etablera Victoria Park i andra storstadsregioner och vi har redan börjat leta efter mark för framtida etableringar. Vi har inlett ett samarbete med Svenska Hem om att etablera en Victoria Park-enhet i Strängnäs – hjärtat i Mälardalen, strategiskt väl placerat i förhållande till kommunikationer, natur och kultur. För närvarande för

vi även diskussioner avseende förvärv av utvecklingsområden i Stockholm och Köpenhamn. Victoria Park har ett helhetskoncept inom ett område där andra aktörer inte har etablerat sig. Mot bakgrund av detta ser vi därför hela norra Europa som kommande marknad för Victoria Park-etableringar. Vi avser att söka lokala partners på varje enskild marknad där vi ser att rätt förutsättningar finns.

Stark och erfaren organisation

Vår organisation har rekryterats från marknadssektorn, tjänste- och servicesektorn samt bygg- och fastighetssektorn. Med denna organisation som grund kommer vi att ha möjlighet att kunna bygga flera Victoria Park-enheter parallellt.

Marknadsnoterat bolag

En viktig milstolpe för oss under året var noteringen på OMX First North Stockholm den 14 november, vilken gör att vi kan öka vår synlighet på såväl bostads- som finansmarknaden. Detta sammantaget gör att jag med tillförsikt ser framtiden an.

Malmö i mars 2008



Unni Åström, vd



Aktien och aktieägarna

Victoria Park-aktien

Victoria Park-aktien noterades på OMX First North Stockholm den 14 november 2007. Öppningskursen den 14 november var 14,40 kr och slutkursen den 28 december 2007 var 10,30 kr, motsvarande ett börsvärde på 191 mkr. Under 2007 har aktien som högst noterats till 14,40 kr och som lägst till 9,50 kr. Totalt under perioden har 921 924 st aktier omsatts över börsen.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår till 5,8 mkr fördelat på 18,6 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr. En handelspost uppgår till 500 aktier.

Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Victoria Parks tillgångar och vinst.

Aktiens förändring under året

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

Aktieutdelning

Styrelsen i Victoria Park föreslår att årsstämman den 5 maj 2008 beslutar att ingen utdelning ska göras.

Ägarförhållanden

Per den 31 december 2007 uppgick antalet aktieägare till 743. De fem största ägarna är MCJ Holding AB 21 %, Grotton Holding AB 18 %, Östersjöstiftelsen 12 %, Mellby Gård AB 11 % och Peab AB 7 %.

Aktieägare per den 31 december 2007

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	3 920 191	21%
Grotton Holding AB	3 425 000	18%
Östersjöstiftelsen	2 152 874	12%
Mellby Gård AB	2 101 869	11%
Peab AB	1 275 000	7%
Peter Strand	550 000	3%
AB Possessor	500 000	3%
Bjaere Invest AB	452 500	2%
Hopskins Holding AB	450 000	2%
Bo Forsén	166 665	1%
Övriga	3 565 896	20%
	18 559 995	100%

Ägarstruktur per den 31 december 2007

	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Antal röster i %
1-500	365	49,1%	111 360	0,6%
501-1 000	138	18,6%	129 920	0,7%
1 001-5 000	142	19,1%	352 640	1,9%
5 001-10 000	30	4,0%	241 280	1,3%
10 001-15 000	10	1,4%	129 920	0,7%
15 001-20 000	10	1,4%	185 600	1,0%
20 001-	48	6,4%	17 409 275	93,8%
	743	100,0%	18 559 995	100,0%

Victoria Park – en attraktiv vision

Victoria Park är ett projektutvecklingsbolag, noterat på OMX First North Stockholm med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Bolaget har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av bostadsrätter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där hög standard, aktiviteter och service prioriteras av de boende. Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av bostadsrätter inom ramen för boendekonceptet.

Den första Victoria Park-enheten, som är under uppförande i Malmöstadsdelen Limhamn, planeras omfatta totalt 395 bostadsrättslägenheter med tillhörande gemensamma faciliteter om cirka 3 500 kvm och en trädgård om cirka 17 000 kvm. Härutöver planeras en vårdenheter om cirka 4 600 kvm.

Victoria Park för diskussioner om förvärv av mark för fler Victoria Park-enheter i Mälardalen, Köpenhamn och Stockholm. Visionen är att Victoria Park ska uppfattas som norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Affärsidé

Att etablera och driva norra Europas mest attraktiva livsstilsboende med ett service- och aktivitetsutbud som ger ökad livsglädje.

Övergripande mål och strategier

Victoria Park ska vara ett ledande och lönsamt projektutvecklingsbolag med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Genom att förädla och realisera värden ska Victoria Park skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare.

För att uppnå detta mål ska Victoria Park:

- Sälja egenutvecklade lägenheter under ett koncept som erbjuder hög service och god standard.
- Arbeta med förvärv och förädling av mark och utvecklingsfastigheter.
- Vidareutveckla och stärka konceptet Victoria Park.
- Utveckla vårdenheter inom konceptet Victoria Park.
- Etablera ett nära samarbete med kommuner och näringsliv i syfte att medverka i och stödja den lokala utvecklingen.





Finansiell målsättning

Victoria Park ska uppvisa:

- Avkastning på eget kapital uppgående till minst 20 procent.
- Soliditet om lägst 20 procent.

Operationell målsättning

Inom tre år ska Victoria Park:

- Etablera en första enhet i Limhamn, Malmö.
- Påbörja ytterligare två enheter, varav minst en i Stockholmsregionen.
- Skapa en stark varumärkeskännetid så att Victoria Park efterfrågas av kunder och kommuner på nya orter.

Organisation

Legal struktur

Victoria Park i Malmö AB (publ) är moderbolaget i koncernen. Victoria Park har följande dotterbolag: 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.

Operativ struktur

Organisationen utgörs av enheterna *Bygg och projekt*, *Försäljning samt Koncept och service*. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna *Ekonomi/Finans*, *Marknad och Vård*.

Koncernledningen består av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, projekt-, försäljnings- respektive marknadschef.

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning, projektering, försäljning samt marknad.

Medarbetare

Victoria Park är ett nybildat bolag med en personalstyrka som vid årets utgång uppgick till 13, varav 9 är kvinnor. Samtliga har anställts under perioden. Tre av dessa medarbetare arbetar med skötsel av den befintliga fastigheten i Malmö. I ledningsgruppen är 4 av 5 chefer kvinnor. Medelåldern bland de anställda är 45 år.

Personer med rätt kvalifikationer, i en sammansättning där varje enskild medarbetare kompletterar gruppen, är en avgörande förutsättning för bolag som är inne i en intensiv expansionsfas.

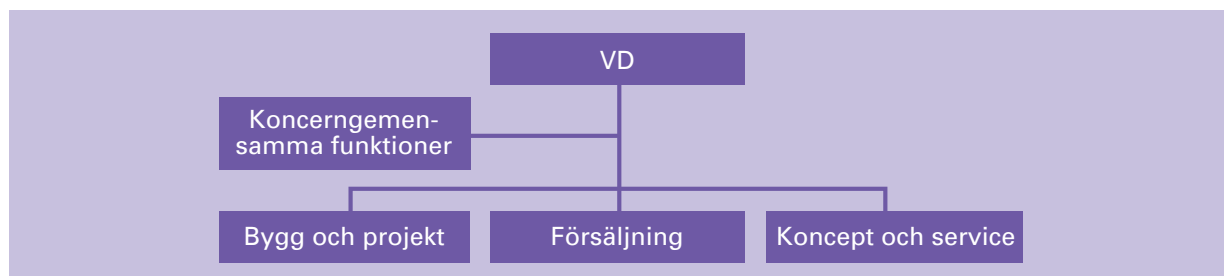
Victoria Parks personalkultur är uppbyggd kring och starkt kopplad till verksamheten. Kulturen präglas av kvalitet, lyhördhet, delaktighet, flexibilitet och framtidssanda. Medarbetarnas hälsa, välbefinnande och utveckling utgör centrala delar inom bolagets verksamhet. Victoria Park arbetar aktivt med bland annat kompetensutveckling och förebyggande friskvård.

Miljö

Miljöarbetet inom Victoria Park är långsiktigt och målinriktat med särskild hänsyn tagen till energi och klimatfrågan. Det bedrivs som en integrerad del av affärsutvecklingen.

I verksamheten är det framförallt byggnationen som utgör störst potentiell belastning på miljön. I upphandlingen med entreprenören finns därför krav på att denne arbetar med ett tydligt miljöperspektiv avseende såväl metoder som material och återvinning.

Miljöfaktorer och miljökonsekvenser är faktorer som ska vara väl förankrade och genomsyra de beslut som koncernledningen fattar kring verksamheten. I det dagliga arbetet eftersträvas ett effektivt resursnyttjande. Förbrukningsvaror och material ska i största möjliga mån återvinnas.



Victoria Park – unikt koncept

Victoria Park är ett boendekoncept som innebär ett nytt sätt att leva och bo. Det som gör boendekonceptet Victoria Park speciellt, jämfört med traditionella bostadsrätter är kombinationen av boende i bostadsrätt med hög standard och tillgång till stora gemensamma faciliteter, trädgård, närhet till vård samt rekreation, aktivitet, gemenskap och personlig service.

Victoria Park är ett livsstilsboende för människor som vill leva ett aktivt och innehållsrikt liv med tillgång till hög service och god standard.

Bostadsrätter

Bostadsrätterna håller mycket hög och modern standard. Den höga kvaliteten går igen i allt från vackra material till kloka och genomtänkta planlösningar med fokus på harmoni och bekvämlighet. Inredningen är noga utvald med bland annat köksnickerier från klassiska Poggenpohl, trägolv från Kährs, kakel och klinker från Svenska Kakel, tapeter från Sandbergs, köks- och badrumsblandare samt duscharmaturer från HansGrohe.

Gemensamma faciliteter

De gemensamma faciliteterna kommer att innefatta reception, lounge med bibliotek, restaurang, bageri, delikatessbutik, bar, vinkällare med vinprovningrum, spa-anläggning med pooler, gym, bastu med relaxrum med mera, mötes- och konferenslokaler, barnrum, fest- och aktivitetslokaler.

Trädgård

För rekreation i området anläggs paviljonger, promenadstråk, tennisbana, boule och putting-green för golf.

Service och tjänster

Servicepaketet innefattar bland annat receptionsservice med bemannad reception med meddelandeservice och

nyckelförvaring, fri tillgång till anläggningens gemensamma faciliteter, tidningsprenumerationer och trådlöst nätverk. I den månatliga serviceavgiften ingår även en gratis söndagsbrunch i månaden samt för- och eftermiddagskaffe i loungebaren, gratis inträde till spa-anläggningen med handdukar och juice. För att inte tala om tillgång till Victoria Parks trädgård. Dessutom kan receptionen utifrån de boendes önskemål arrangera olika aktiviteter, till exempel föreläsningar, kurser, utflykter, film- och fotbollskvällar med mera. Därtill finns det tillvalstjänster som de boende kan välja efter behov.

Victoria Parks servicebolag

För att kunna säkerställa servicen i konceptet hyr Victoria Parks servicebolag de gemensamma ytorna av bostadsrättsföreningarna och samtliga föreningar tecknar ett serviceavtal med Victoria Parks servicebolag.

Victoria Parks intäkter från serviceavgifterna ska täcka de löpande kostnaderna för tillhandahållandet av det grundläggande serviceutbudet. Victoria Parks hyreskostnader för de gemensamma ytorna ska finansieras av intäkter från den obligatoriska serviceavgiften från de boende, outsourcing av restaurang samt från de tillvalstjänster som erbjuds de boende.



Konceptets innehåll

Service och reception

Victoria Park-anläggningen kommer att ha en gemensam reception. Victoria Park bemannar receptionen. Receptionen kommer att ansvara för service till de boende. Via receptionen erbjuds de boende meddelandeservice, nyckelförvaring, bokning av gemensamma lokaler och banor, samordning av transporter med mera. Receptionen kommer även att fungera som en levande informationscentral på Victoria Park. Victoria Park kommer att ansvara för städningen av de gemensamma faciliteterna.

Säkerhet och trygghet

Anläggningen kommer att bevakas av ett vaktbolag. Victoria Park kommer att installera ett modernt passagesystem, som ger de boende tillträde till respektive bostadshus och de gemensamma faciliteterna. Likaså kommer Victoria Park att tillhandahålla ett internt kommunikationssystem för de boende.



Mat och dryck

På Victoria Park kommer det att finnas en restaurang med delikatessbutik och bageri, bar i lounge respektive vid spa samt vinkällare med vinprovningrum. Restaurangen kommer dagligen att erbjuda frukost, lunch och varierad meny för säsongen. Loungebaren kommer att erbjuda barsortiment och enklare rätter. Delikatessbutiken kommer att erbjuda ett varierat delikatessortiment. Restaurangen, delikatessbutiken och bageriet kommer även att vara öppna för allmänheten. Vinkällaren

kommer att erbjuda de boende möjlighet till ett personligt vinfack. I anslutning till vinkällaren kommer det även att finnas ett rum särskilt anpassat för vinprovning. Victoria Park kommer att bjuda de boende på brunch en gång per månad och dagligen bjuda på för- och eftermiddagskaffe i anslutning till loungebaren.



Hälsa och välbefinnande

Victoria Park kommer att rymma en påkostad spa-anläggning som erbjuder såväl inomhus- som utomhus-faciliteter, pooler, bastu, relaxrum och gym.

Inomhus erbjuds de boende pool, spabad och olika bastutyper. Dessutom kommer de att erbjudas fullt utrustat gym och lokal för gruppträning såsom yoga. I spa-anläggningen kommer det även att finnas behandlingsrum som erbjuder ett flertal tillvalstjänster.

Utomhus kommer de boende ha tillgång till pool, spabad, romerskt bad samt vedeldad utebastu. Solaltan med solstolar kommer att erbjudas både inomhus och utomhus.

De boende har fri tillgång till spa-anläggningen och kan utan extra kostnad låna badlakan vid besöket. Spabehandlingar är tillvalstjänst som kommer att kunna bokas av de boende, deras gäster samt allmänheten.

Genom en vårdenhet på området får de boende närhet till vård exempelvis genom läkare, sjuksköterska och sjukgymnast.

Lounge med bibliotek

Platsen för spontana möten, för liv och rörelse och för en lugn stund med en bok, tidning eller ett magasin från

biblioteket. Victoria Park kommer att ansvara för tidnings- och magasinprenumerationer och olika böcker.

Mötes- och konferenslokaler

Victoria Park kommer även att erbjuda de boende lokaler som är avsedda för affärsbesök, mindre konferenser eller andra typer av formella möten.

Aktivitets- och festlokal

Området kommer att rymma gemensamma lokaler där de boende kan ordna egna fester, klubbar eller andra aktiviteter. Lokalerna kan även användas av olika intresseföreningar som de boende är engagerade i.

För gäster

På Victoria Park kommer det att finnas lektrum. Det kommer även att finnas ett antal gästrum för uthyrning till de boendes gäster.

Utomhusaktiviteter

Ett antal utomhusaktiviteter kommer att erbjudas på området; tennisbana, putting-green och boulebana.

Trädgård och miljö

Parkområdet inbjuder till uteliv och gemenskap på träddäck, paviljonger, bersåer, promenad- och cykelstråk. Victoria Park kommer att se till och löpande ansvara för maximal trivsel i parken och runt byggnaderna.



Tillvalstjänster

Tillvalstjänster tas fram i samarbete med bostadsrättsinnehavarna. Några av de tillvalstjänster som föreslås är hushållsnära tjänster som bokas via receptionen.

Tillvalstjänsterna kommer att prissförhandlas och kvalitetssäkras av Victoria Park, men planeras i första hand att levereras av tredje part. Genom att tillvalstjänstebudet styrs av lägenhetsinnehavarna kommer maximal kundfokusering att säkras.

För att minimera risk och maximera flexibilitet kommer inte tillvalstjänsterna att inkluderas i den obligatoriska serviceavgiften. Exempel på tilltänkta tillvalstjänster:

- Spabehandlingar
- Frisör
- Bilvård
- Flytt hjälp/lagring
- Gästparkering
- Allt-i-allo-person
- Lägenhetsstädning
- Inköp av matvaror
- Måltidsprenumeration på restaurang
- Fotvård
- Bilpool
- Garage
- Transporter
- Gästrum
- Kemptvätt
- Lägenhetstillsyn
- Festarrangemang



Partnerprogram

Genom ett av Victoria Park utarbetade partnerprogram kommer relevanta partners få möjlighet att ge de boende på Victoria Park unika förmånserbjudande. Grundidén är att nyttja målgruppens storlek och attraktivitet. Exempel på partners kan vara banker och finansiell rådgivning, hotell- och resebolag, inrednings- och designföretag.

Victoria Park Malmö

Victoria Park Malmö, den första Victoria Park-enheten, koncentreras runt byggmaterialföretaget Eurocs före detta huvudkontor. Fastigheten är en arkitektoniskt fascinerande byggnad som utformades av arkitekten Sten Samuelsson, landskapsarkitekten Per Friberg och konstnären Carl Fredrik Reuterswärd i slutet av 1970-talet. Inspirationen till byggnaden kom från det romanska klostret Saint Trophime i Arles i södra Frankrike.



Sten Samuelssons ambition var att genom estetisk kvalitet skapa ett identitetsstyrkande huvudkontor för den geografiskt spridda koncernen. Det omkringliggande parklandskapet är skapat av landskapsarkitekten Per Friberg, liksom de fyra olika utformade atriumgårdarna. Carl Fredrik Reuterswärd har gjort konstnärlig utsmyckning såväl utanför som inne i byggnaden, bland annat slingrar sig Reuterswärds så kallade Valutakobra genom delar av byggnaden.

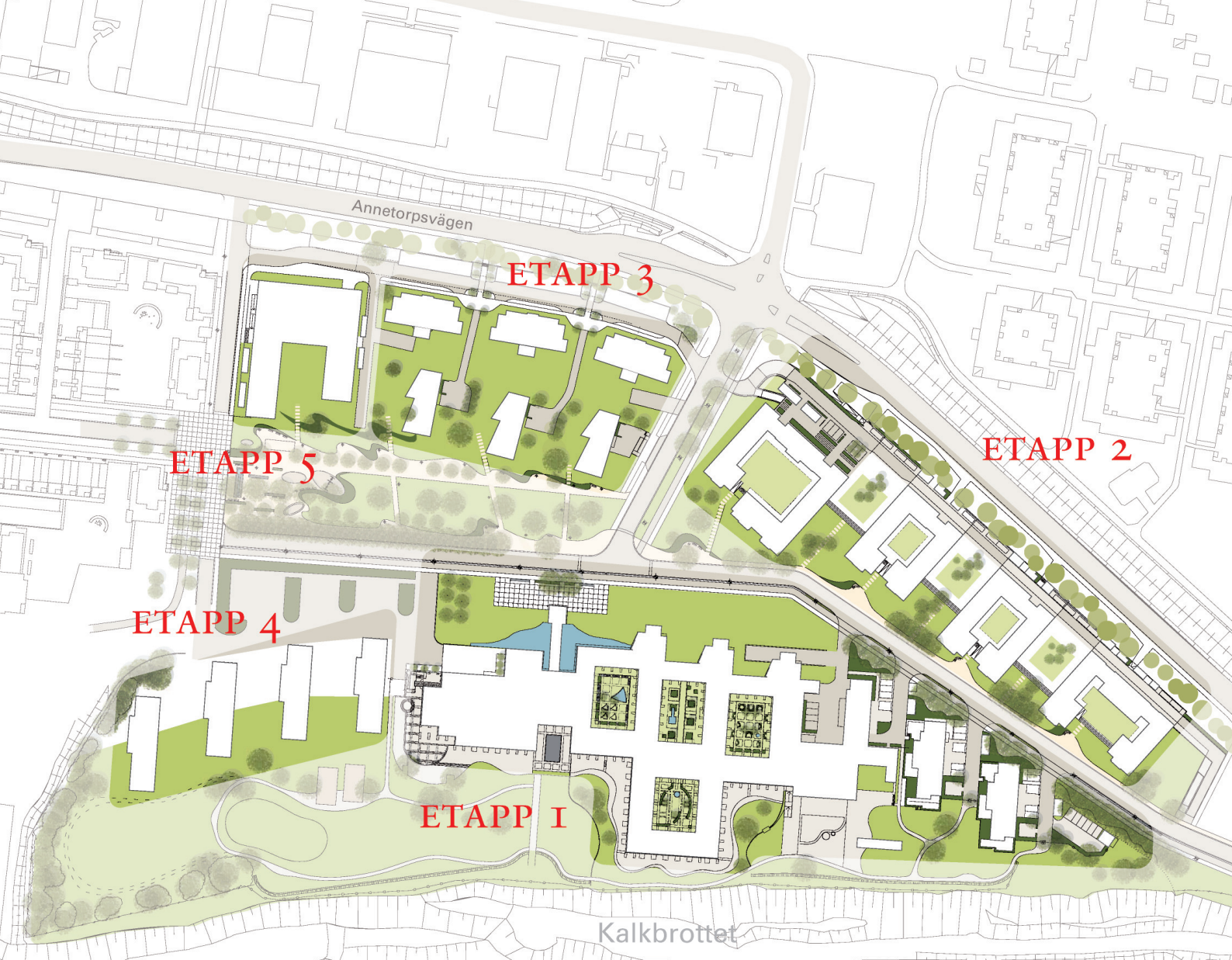
Victoria Park Malmö kommer att omfatta cirka 30 000 kvm bostäder (BOA), cirka 3 500 kvm gemensamma faciliteter (LOA), cirka 17 000 kvm trädgård samt en vårdenheter om cirka 4 600 kvm (LOA).

Byggnationen sker i fem etapper. Projektet påbörjas med etapp 1, som består av ombyggnation av den befintliga kontorsbyggnaden och nybyggnation av sex separata huskroppar.

Etappen omfattar totalt 133 lägenheter och de gemensamma faciliteterna. Huvudbyggnaden, Victoriahuset är centralt placerad i området.

Etapp 2, 3 och 4 inrymmer enbart bostäder. Den femte etappen planeras att omfatta en vårdcentral och olika former av vårdboende.

Parkeringsmöjligheter kommer att skapas genom underjordiska parkeringsgarage såväl som markparkering för boende och gäster.



Etapp 1 – Brf 1

Säljstart: oktober 2007

Total BOA: 10 248 kvm

Antal lägenheter: 133

Total LOA: 3 462 kvm¹

Antal våningar: 6

Etappen ritad av: Chroma Arkitekter
och Megaron Arkitekter

Etapp 2 – Brf 2

Säljstart: april 2008

Total BOA: cirka 7 500 kvm

Etappen ritad av: Fojab Arkitekter

Etapp 3 – Brf 3

Säljstart: augusti 2008

Total BOA: cirka 6 800 kvm

Etappen ritad av: Plan- och Byggnadskonst i Lund

Etapp 4 – Brf 4

Säljstart: februari 2009

Total BOA: cirka 5 200 kvm

Etappen ritad av: Arkitekt ännu ej utsedd

Etapp 5 – Vårdenhet

Tecknade hyresavtal 2008

Total LOA: cirka 4 600 kvm

Vårdenhet planeras omfatta bl a en vårdcentral
och olika former av vårdboende

Antal våningar: 4

Etappen ritad av: Chroma Arkitekter

¹ Gemensamma faciliteter

Etapp 1

Etapp 1 består av Eurocs före detta huvudkontor samt sex nybyggda femvåningshus. Den befintliga byggnaden har fyra innergårdar och lägenheterna i markplan kommer att orienteras kring dessa. Etapp 1 kommer att inrymma 133 lägenheter om drygt 10 000 kvm. Arkitekten för påbyggnaderna är Chroma Arkitekter och Megaron Arkitekter har ritat lägenheterna i den befintliga byggnaden.

Gemensamma faciliteter. Victoriahuset kommer att inrymma en bemannad reception, bibliotek, loungebar, mötes- och konferenslokaler, restaurang med delikatessbutik och bageri, spa med servering, pooler och gym, biograf, lokaler för olika föreningsaktiviteter och fester. Vidare kommer det att finnas gästrum för uthyrning till de boendes gäster.

Försäljning. Försäljningen av lägenheterna, som sker med egen personal, bygger på visningar av konceptet, byggnaden, lokalerna och lägenheterna. Inför försäljningsstarten iordningsställdes delar av de gemensamma faciliteterna och tre visningslägenheter byggdes, som möblerades och inreddes. Detta för att kunna förmedla känslan och livet på Victoria Park samt visa den höga standarden i de planerade lägenheterna. Kunderna får därigenom möta atmosfären och boendemiljön och på så vis få en försmak av livet på Victoria Park. Antalet sålda lägenheter under året uppgick till 45, motsvarande ett värde om drygt 200 mkr. Många intressenter står i kö till de följande tre etapperna.

Byggstart sker enligt plan i april 2008 med första inflyttning sommaren 2009.

Etapp 2

Etapp 2 består av fyra huskroppar som inrymmer bostäder om sammanlagt cirka 7 500 kvm. Etapp 2 kommer att uppföras norr om Victoriahuset och byggnaderna får två till fyra våningar. Översta planet får en terrassvåning.

Arkitekt för Etapp 2 är Fojab Arkitekter. Försäljningen av bostadsrätterna i Etapp 2 planeras till april 2008 med inflyttningsstart sex månader efter inflyttning i Etapp 1.



Etapp 3

Även Etapp 3 kommer att inrymma bostäder och uppföras direkt norr om Victoriahuset. Etapp 3 omfattar cirka 6 800 kvm. Arkitekt kommer att vara Plan- och Byggnadskonst i Lund.

Försäljningen av bostadsrätterna i Etapp 3 planeras till augusti 2008 med inflyttningsstart sex månader efter inflyttningen av Etapp 2.

Etapp 4

Etapp 4 kommer att vara vänd mot och ha fri utsikt över Kalkbrottet. Etapp 4 omfattar cirka 5 200 kvm. Arkitekt för denna etapp är ännu ej utsedd.

Försäljningen av bostadsrätterna i Etapp 4 planeras till februari 2009 med inflyttningsstart sex månader efter inflyttningen av Etapp 3.

Etapp 5 – vårdenhet

Victoria Park kommer att bygga en vårdenhet i området. Vårdenheten blir i en separat byggnad om cirka 4 600 kvm, som kommer att vara belägen intill Annetorpsvägen och ha tillfart därifrån. Victoria Park för långt gångna diskussioner med ett företag om att hyra

ut hela fastigheten för att driva bland annat vårdcentral och olika former av vårdboende.

Detaljplanearbetet

I början av december 2007 antog kommunfullmäktige i Malmö detaljplanen för Victoria Park Malmö, som möjliggör uppförande av ny bebyggelse om 46 000 kvm (BTA) nya bostäder, gemensamhetslokaler och vårdboende. Detaljplanen vann laga kraft den 29 januari 2008.

Fastighetens läge

Fastigheten är strategiskt belägen, nära såväl Öresundsbron som centrala Malmö, i sydvästra delen av Malmö, direkt norr om Limhamns kalkbrott, i området Annetorp. Direkt söder om Kalkbrottet passerar yttre ringvägen och dess påfart till Öresundsbron. Väst och nordväst om kalkbrottet ligger villaområdena Sibbarp och Limhamn. Sibbarpsområdet är ett villaområde som successivt byggts ut under 1900-talet och Limhamn utgörs av främst äldre villabebyggelse som vuxit fram kring en fiske- och småbåtshamn. Båda dessa områden är genom sin närhet till vatten bland de mest attraktiva villaområdena i Malmö.

Fastigheten är strategiskt väl placerad i förhållande till kommunikationer, service, natur och kultur, vilket skapar goda förutsättningar för ett rikt och aktivt liv, präglad av upplevelser och gemenskap med andra boende.

Planerade projekt i närområdet

På grannmarken väster om Victoria Park Malmö kommer HSB Malmö tillsammans med Veidekke Bostad AB och det danska fastighetsutvecklingsbolaget Sjælsøgruppen att uppföra totalt 800 lägenheter i olika upplåtelseformer.

Direkt väster om kalkbrottet i Hammars Park bygger JM och MKB ett område med 300 lägenheter. Söder om påfarten har cirka 1 500 hyres- och bostadslägenheter nyligen färdigställts i området Annestad. Direkt öster om kalkbrottet avser NCC att bygga ett villaområde om 400 villor.

Ett par kilometer öster om Victoria Park Malmö ligger den nya stadsdelen Hyllie, som spås bli ett nytt

Ørestad i Malmö med stor betydelse för Öresundsregionen och hela Skåne.

Stadsdelen Hyllie får citytunnelstation, ett av Nordens största shoppingcentrum, arena för ishockey och evenemang, hotell samt blandad bebyggelse med både bostäder och kontor.

Både svenska, danska och internationella företag förväntas etablera sig i Hyllie för att kunna dra nytta av det centrala läget och på så sätt täcka både den svenska och danska marknaden. Hyllies kärna kommer att vara den nya citytunnelstationen som beräknas tas i drift 2011.

Före detta Öresundsutställningen vid brofästet kommer att byggas om till hotell- och spa-anläggning av Home Properties tillsammans med Choice-koncernen.

Kalkbrottet

Kalkbrottet är 1 600 meter långt och 800 meter brett med ett djup på 60 meter. Brytningen upphörde på 1990-talet. Den östra delen av brottet har förklarats såsom Natura 2000-område vilket innebär att området ingår i ett nätverk av skyddade områden i Europa genom EU:s försorg.

Fakta Victoria Park Malmö

LÄGE: i Malmöstadsdelen Limhamn, nära Öresundsbron

TOTAL YTA: cirka 46 000 kvm (BTA)

LÄGENHETER: 395 bostadsrätter fördelat på 30 000 kvm (BOA)

VÅRDENHET: cirka 4 600 kvm (LOA)

GEMENSAMMA FACILITETER: cirka 3 500 kvm (LOA)

TRÄDGÅRD: cirka 17 000 kvm

FÖRSÄLJNINGSSSTART: slutet av oktober 2007

BYGGSTART: april 2008

FÖRSTA INFLYTTNING: sommaren 2009

PROJEKT GENOMFÖRT: under 2011

DETALJPLAN: vann laga kraft den 29 januari 2008

FÖRSÄLJNING: 45 lägenheter såldes under 2007, motsvarande ett värde om drygt 200 mkr.



Marknadsöversikt

Levnads- och attitydförändringar i dagens samhälle

Konsumtion och livsbejakande har fått en alltmer framträdande roll. Till de bakomliggande faktorerna hör de socioekonomiska och demografiska förändringarna i samhället – att människor blir allt äldre och håller sig friskare allt längre.

I en värld där människor upplever att tid är en bristvara, har kvaliteten i tillvaron blivit ett ledord. Människor prioriterar sin tid på andra sätt än tidigare och efterfrågar mer bekvämlighet, service och rekreation i sin närhet. Människor vill kunna njuta av den tid som finns till förfogande på bästa sätt. Man vill dela denna njutning med sina vänner, vill må bra, känna sig exklusiv och man är beredd att betala för det. Det som tidigare var få förunnat vill och kan nu fler ta del av. Det kan exempelvis röra sig om aktiviteter som spabehandlingar, konsertupplevelser, gym och resor. Trenden är också tydlig när det gäller mat och dryck. Fler är beredda att betala mer för minnesvärda restaurangbesök med bra råvaror, god mat och viner.

Förändringar i konsumtion och prioriteringar i livet medför att människor även ställer allt högre krav på boendet. Det finns stor efterfrågan på boende i natursköna lägen, samtidigt som man vill ha individuell anpassning som innebär alltmer service och bekvämlighet.

»Resort living« – beprövad trend från USA

Det har funnits en marknad för resort living i västvärlden under en längre tid.

Först ut var USA med benämningen resort living. Nästan alla high end projekt i USA, som byggs i eller kring storstäder, är någon form av boende med service, gemensamma ytor och aktiviteter. Det som började som seniorboende i Florida för många år sedan, har spridit

sig som en löpeld över hela USA och är mycket populärt bland pensionärer. Dessa bor i hus eller lägenhet med ett klubbhus på området, som innehåller restaurang, pool, gym, olika sociala ytor med mera. Seniorboende har utvecklats i takt med att en stor och kapitalstark grupp individer börjar bli allt äldre. I delar av USA och Europa är seniorboende en erkänd kategori på bostadsmarknaden med väletablerade projektutvecklings-, fastighets- och servicebolag.

Därefter var det golfområdenas tur. Det byggdes hus och lägenheter kring golfbana med klubbhus. Detta har numera även utvecklats som full service amenities communities nischade för olika målgrupper som exempelvis barnfamiljer, hälsofokuserade människor och kapitalstarka ungdomar.

En ytterligare kategori på bostadsmarknaden är semesterbostaden, så kallad time-share, där efterfrågan styrs av befintligt skede i livet och ekonomisk ställning. De etablerade time-share enheterna finns på många orter med ett varmt klimat i till exempel Spanien, Florida och Thailand och på senare tid även i Dubai.

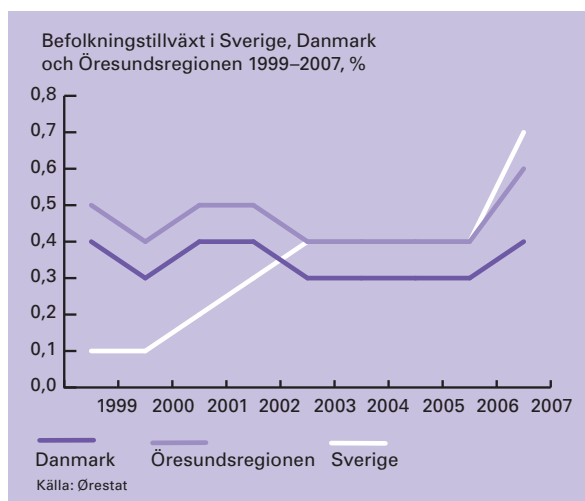
En allt populärare boendeform i alla ålderskategorier – framförallt i storstäder i USA – är kombinerade hotell och lägenhetshotell, exempelvis The Plaza Hotel/Residences. Som boende i lägenhetshotellet har de boende tillgång till hotellets service avseende till exempel reception, roomservice, gym/pool, städning och kemtvätt, något som har visat sig attrahera ett överpris.

Victoria Park är den enda aktören i norra Europa inom kategorin livsstilsboende med bostadsrätter och omfattande gemensamma faciliteter, trädgård och vårdnhet i separat byggnad på området. I Spanien finns etablerade time-share enheter. I Frankfurt och London planeras lägenhetshotell. På Malta planeras semesterbostäder.

Sverige och Öresundsregionen

Omvärldsförändringar som ränte- och konjunkturläget, aktiemarknaden, arbetsmarknaden, konkurrens och politiska beslut och befolkningstillväxten har stark påverkan av efterfrågan på nya bostäder.

Projektutvecklings- och bostadsmarknaden i Öresundsregionen är en av de mest dynamiska och aktiva i Europa. Regionen är dessutom den snabbast växande tätortsregionen i Skandinavien. Det är en fortsatt efterfrågan på bostäder. Stora satsningar på infrastruktur och stark befolkningstillväxt, med en stadig inflyttning från Danmark är några viktiga förklaringar till det gynnsamma läget i Öresundsregionen.

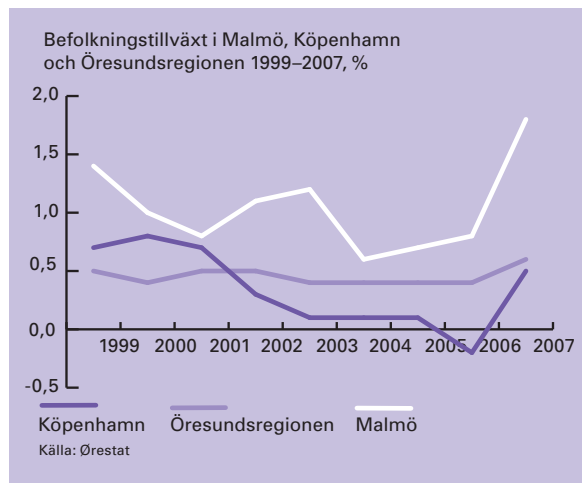


Sverige har upplevt en positiv befolkningsutveckling med positiva födelseöverskott de senaste fem åren. Sveriges växande inhemska ekonomi har, tillsammans med den starka globala konjunkturen, skapat ett högt kapacitetsutnyttjande inom industrin och en hög efterfrågetillväxt. Konjunkturinstitutet bedömer att detta skapar möjligheter för en fortsatt ökning av investeringar. Vidare är Sveriges offentliga finanser goda, vilket skapar förutsättningar för offentlig konsumtion och offentliga investeringar vilka har varit allt viktigare drivkrafter för den svenska ekonomin under 2007. Detta bedöms att fortsätta under 2008 och 2009. Efter en svag inledning på 2000-talet har Sveriges BNP ökat med cirka 3 procent per år de senaste åren och nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet talar för en fortsatt ökning om cirka 2,5 procent under 2008 och 2009.¹ Vidare bedömer konjunkturinstitutet att Sverige har goda förutsättningar för fortsatt stark tillväxt och att sysselsättningen kommer att fortsätta att öka under 2008.

Inflationstakten i Sverige, mätt som konsumentprisindex (KPI), har under den senaste tioårsperioden varit i nivå med eller under Sveriges Riksbanks uppsatta mål om två procent per år. 2008 uppgick inflationen till 3,1 procent, Riksbankens reporänta till 4,25 procent och den tioåriga svenska statsobligationsräntan till cirka 4,2 procent.²

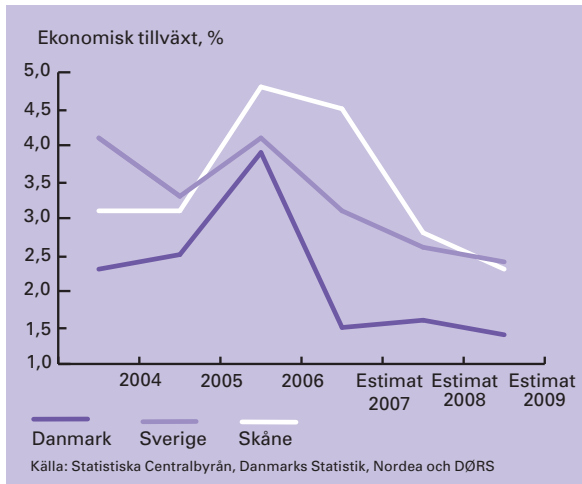
Öresundsregionen

Tack vare sitt geografiska läge och sin välutvecklade infrastruktur, har regionen fördelar på den skandinaviska marknaden. Öresundsregionen omfattar på den svenska sidan Skåne och på den danska sidan Själland inklusive Lolland-Falster och Bornholm. Regionen har en total befolkning på knappt 3,6 miljoner invånare och är därmed Skandinaviens största och mest tätbefolkade tätortsregion. Av regionens invånare är 2,4 miljoner bosatta i Danmark och 1,2 miljoner i Sverige. Prognoser talar för att befolkningen passerar 3,9 miljoner under 2025. Åldergrupperna 25 till 44 år och 45 till 64 år utgör den största delen av Öresundsregionens befolkning, med drygt respektive knappt en miljon människor vardera.



Malmö har gynnats starkt av tillväxten och integrationen i regionen. I Malmö ökade befolkningen med 1,8 procent jämfört med 0,8 procent i hela Sverige.³

Öresundsregionen svarar för drygt en fjärdedel av Danmarks och Sveriges samlade BNP. Öresundsregionens ekonomi växer, enligt Øresundsinstitutets prognos, med 3,1 procent i år, efter två år med en BRP-tillväxt på 3,6 med respektive 4,1 procent. Detta ligger över Sveriges och Danmarks trendmässiga BNP-tillväxt på 2,4 respektive 2,1 procent under perioden 1967 till 2008.



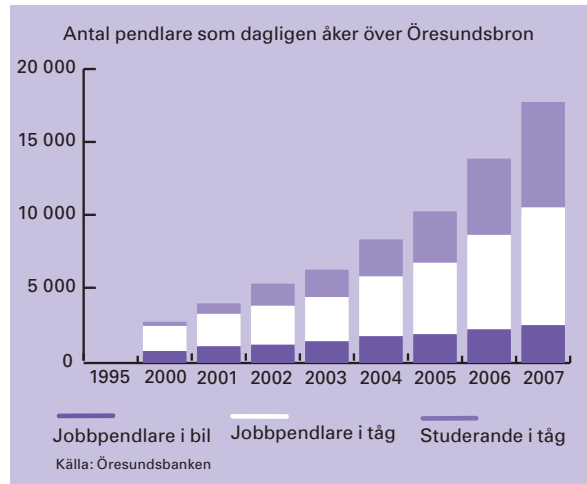
Den verkliga tillväxtökningen sker i Skåne. Denna högkonjunktur visar sig bland annat genom en ökning av bostadspriserna.

Vid Öresundsbronns öppnande låg arbetslösheten i Skåne cirka 1 procent över rikssnittet, men ligger nu på samma nivå som riket och ungdomsarbetslösheten har fallit under det svenska rikssnittet. Malmö har förvandlats från en industristad till ett centrum i en teknologisk och kunskapsintensiv svensk region. Mobiltelefon- och bioteknikcentra mellan Malmö och Lund kopplat till utvecklingen av Malmö Högskola samt inflyttning av danska invånare som jobbar kvar i Köpenhamn har lett till en stark tillväxt.

Kommunikationer

Öresundsregionen har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät, två internationella och tre regionala flygplatser samt sex hamnar med internationella färje- och handelsförbindelser. Inom en timmes restid med bil finns 3,5 miljoner människor och med samma restid med flyg finns 20 miljoner. Denna position gör Öresundsregionen till en inkörsport för kommunikationer med såväl övriga Skandinavien som norra Europa.

Sedan invigningen år 2000 har Öresundsbron förbättrat förbindelserna mellan Sverige, Danmark och resten av Europa. De från början blygsamma trafikprognoserna har gång på gång fått omprövas då de överträffats av verkligheten. Från början förväntades trafikströmmen nå 22 500 fordon per dygn år 2025. Redan i fjol hade den prognosen fått räknas upp till nästan det dubbla. Cirka 20 000 personer pendlar dagligen över Öresund, varav hälften är danska invånare och hälften svenska invånare. Det är fem gånger fler än för 7 år sedan. Två tredjedelar av pendlarna åker tåg och en tredje-



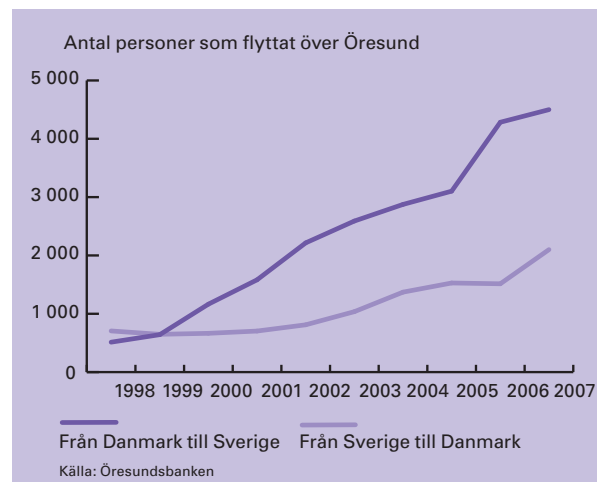
del bil. För att möta efterfrågan satte man under 2007 in ytterligare 18 tågsätt. Dagens prognos talar för att pendlingen fördubblas inom de närmsta tio åren.⁴

Regionens infrastruktursatsningar fortsätter och ses som mer lofvärda än någonsin då klimatpolitiken är mer aktuell än någonsin. I Malmö byggs Citytunneln, som ska knyta samman stambanorna, öka kollektivtrafiken och föra tågtrafiken under jord i centrala Malmö. Citytunneln förbinder staden med Öresundsbron och får stationer vid centralt belägna Triangeln och nya utvecklingsområdet Hyllie. Tunneln beräknas vara klar under 2011.

I Danmark byggs Köpenhamns tunnelbanesystem ut, vilket beräknas vara klart 2015.

Integration och flyttmönster

Sedan Öresundsbronns tillkomst har den danska inflyttningen till Skåne fyrdubblats och i dag utgör danska medborgare den största inflyttningsgruppen till Sverige.

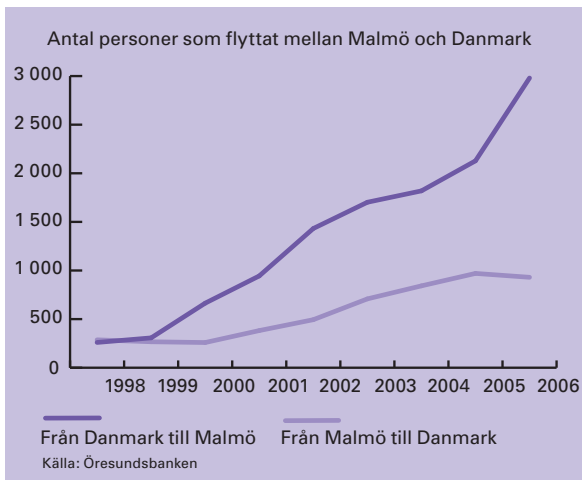


¹⁾ Statistiska Centralbyrån, Danmarks Statistik, Nordea och DØRS

²⁾ Sveriges Riksbank

³⁾ Ørestat

⁴⁾ www.oresundsregionen.org



Under 2006 flyttade 4 500 personer från Danmark till Skåne, varav drygt 3 000 bosatte sig i Malmö. Av Malmös folkökning svarar inflyttade danska invånare för cirka 75 procent, vilket kan tyda på att nybyggda områden nära brofästet i Malmö kan komma att till stor del bebos av danska invånare.

I en flervalsundersökning tillfrågades danska medborgare som flyttat till Skåne om de främsta orsakerna till att de flyttat över Öresund.¹

- Cirka 80 procent av de tillfrågade angav lägre boendekostnader.
- Cirka 60 procent angav möjligheten till bättre boendestandard.
- Cirka 60 procent angav lägre bilpriser (på grund av olika skatteregler kostar en jämförbar bil hälften så mycket i Sverige som i Danmark).
- Cirka 60 procent angav lägre levnadsomkostnader.

Värt att notera är att närmare 20 procent uppgav att kortare restid mellan hemmet och arbetet var en orsak till att flytta till Skåne.

Arbetsmarknad

Öresund är Nordens största regionala arbetsmarknad med 1,7 miljoner anställda.

Under 2006 genomfördes en studie som visade att Öresundsregionen ligger i framkant vad gäller antal nordiska huvudkontor. Av 403 utvalda företag i sju branscher valde nästan lika många (51) att förlägga sitt huvudkontor till Öresundsregionen som till Stockholm (57). Resterande nordiska städer hamnade långt efter på listan. Undersökningar visar att tre av fyra danska medborgare behåller sin anställning när de flyttar över Öresund till Skåne. Under 2006 arbetspendlade cirka 14 600 personer över Öresund; 96 procent av dessa

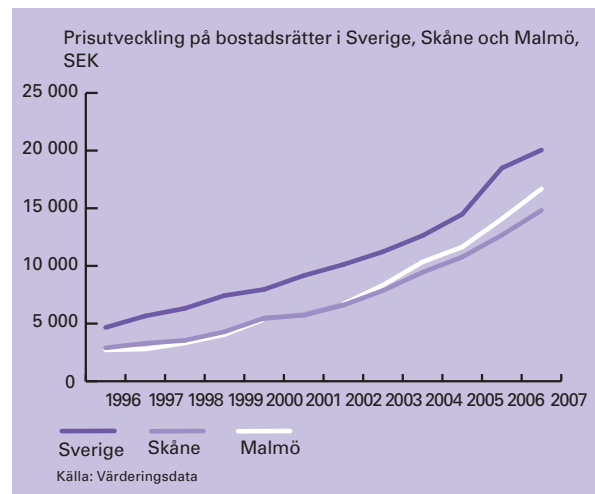
från Skåne till Danmark. Öresundsinstitutet bedömer, vid en jämförelse av restider och befolkningsandel som pendlar, att antalet dagspendlare mellan Malmö och Köpenhamn skulle kunna uppgå till 60 000 personer. Vidare är Öresundsregionen en kunskapsintensiv region, med 14 universitet, 150 000 studenter och 14 000 forskare. Forskningsbyn Ideon Science Park har i över två decennier kommersialiserat kunskap och idéer sprungna ur universitetsvärlden. Öresundsregionen är också bas för Medicon Valley, Europas starkaste kluster inom life science, med 120 biotech- och läkemedelsbolag och över 40 000 anställda.

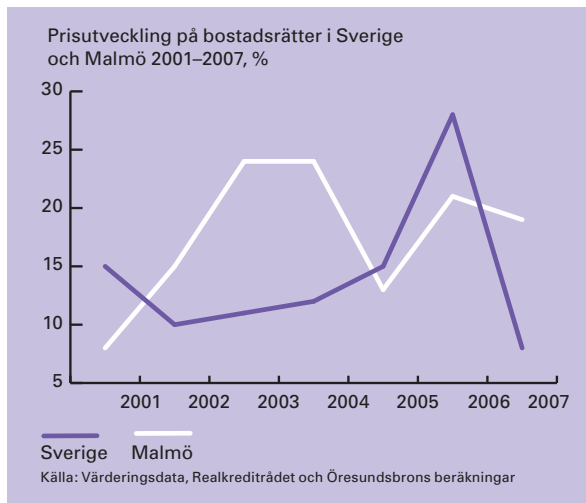
De stora infrastruktursatsningarna, Öresundsbron och den pågående byggnationen av Citytunneln, har ytterligare stimulerat en positiv framtidssyn och vidare integration mellan Malmö och Köpenhamn. Nya områden med bland annat butiker, kontor och bostäder byggs och planeras i närheten av dessa satsningar på båda sidor Öresund. I Malmö ger Citytunnelns stationer bostadsområden ny attraktivitet och underlag för den helt nya stadsdelen Hyllievång.

Fortsatt stigande priser på bostadsrätter

Malmös bostadsmarknad har under de senaste åren uppvisat en mycket stark utveckling. Vakanserna i bostadsbeståndet är i princip obefintliga. På bostadsrättsmarknaden har priserna ökat kraftigt under de senaste tio åren. För de senaste fyra åren har årlig prisökning varit på omkring 20 procent.²

Under slutet av 2006 vände bostadspriserna i Köpenhamn ner efter 13 år av stigande priser, främst på grund av fördubbling av den korta räntan under det senaste året, ett stort utbud av lägenheter 2007 samt en allt större utflyttning till främst Skåne.³





Inflyttningen från Danmark driver upp bostadsrättspriserna i Malmö. Omkring hälften av de danska medborgare som flyttar till Malmö väljer att köpa en bostadsrätt.⁴ Detta val beror troligen på att priserna på en lägenhet i Danmark är mycket högre än i Malmö. Trots sjunkande priser i Köpenhamn kan en bostadsrätt köpas för mindre än hälften av priset för ejerlejlighed på Sjælland.²

Limhamn, med sitt sjönära läge och närhet till både Malmö och Köpenhamn, har länge varit ett attraktivt bostadsområde. I Limhamn var under juli till september 2007 snittpriserna för bostadsrätter cirka 32 000 kronor per kvm på andrahandsmarknaden, inklusive lån i föreningar. För nyproduktion var snittpriser 40 000 kronor per kvm, inklusive lån i föreningar.⁵

För nyproducerade lägenheter belägna i attraktiva områden om Västra Hamnen och Dockan har snittpriset varit cirka 47 000 kronor per kvm inklusive lån i bostadsrättsföreningen, med högsta priser om över 50 000 kronor per kvm inklusive lån i bostadsrättsföreningen.² Området är populärt för danska invånare och i vissa nybyggda bostadsrättsföreningar uppger fastighetsmäklare att det kan vara så mycket som mellan en tredjedel och hälften som är danska köpare.

¹⁾ Öresundsbro Konsortiet och Öresundskommittén, rapport "Danska erfarenheter av att bo i Skåne" (2005)

²⁾ Värderingsdata och Realkreditrådet

³⁾ Øi Analyse mars-maj 2007

⁴⁾ Öresundsinstitutet

⁵⁾ Erik Ohlsson Fastighetsförmedling AB

Förvaltningberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Victoria Park i Malmö AB (publ), organisationsnummer 556695-0738, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2007.

Sammanfattning koncernen

Victoria Park-koncernen bildades under september 2007, varför jämförelsetal för 2006 inte finns.

Affärsidé

Att etablera och driva norra Europas mest attraktiva livsstilsboende med ett service- och aktivitetsutbud som ger ökad livsglädje.

Övergripande mål och strategier

Victoria Park ska vara ett ledande och lönsamt projektutvecklingsbolag med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Genom att förädla och realisera värden ska Victoria Park skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare.

För att uppnå detta mål ska Victoria Park:

- Sälja egenutvecklade lägenheter under ett koncept som erbjuder hög service och god standard.
- Arbeta med förvärv och förädling av mark och utvecklingsfastigheter.
- Vidareutveckla och stärka konceptet Victoria Park.
- Utveckla vårdenheter inom konceptet Victoria Park.
- Etablera ett nära samarbete med kommuner och näringsliv i syfte att medverka i och stödja den lokala utvecklingen.

Finansiell målsättning

Victoria Park ska uppvisa:

- Avkastning på eget kapital uppgående till minst 20 %.
- Soliditet om lägst 20 %.

Operationell målsättning

Inom tre år ska Victoria Park:

- Etablera en första enhet i Limhamn, Malmö.
- Påbörja ytterligare två enheter, varav minst en i Stockholmsregionen.
- Skapa en stark varumärkeskännetecken så att Victoria Park efterfrågas av kunder och kommuner på nya orter.

Verksamheten

Victoria Park – ett nytt sätt att leva och bo. Victoria Park är ett projektutvecklingsbolag, noterat på OMX First

North Stockholm med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Bolaget har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av bostadsrätter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där hög standard, aktiviteter och service prioriteras av de boende. Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av bostadsrätter inom ramen för boendekonceptet.

Den första Victoria Park-enheten, som är under uppförande i Malmöstadsdelen Limhamn, planeras omfatta totalt 395 bostadsrättslägenheter med tillhörande gemensamma faciliteter om cirka 3 500 kvm och en trädgård om cirka 17 000 kvm. Härutöver planeras en vårdenheter om cirka 4 600 kvm. Victoria Park för diskussioner om förvärv av mark för fler Victoria Park-anläggningar i Mälardalen, Köpenhamn och Stockholm. Visionen är att Victoria Park ska uppfattas som norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Koncernen

Koncernen består, per den 31 december 2007, av moderbolaget samt de helägda dotterbolagen 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.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Victoria Park-aktien 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 kr. En handelspost uppgår till 500 aktier.

Varje aktie berättigare till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Victoria Parks tillgångar och vinst.

Per den 31 december 2007 uppgick antalet aktieägare till 743. De fem största ägarna är MCJ Holding AB 21 %, Grotton Holding AB 18 %, Östersjöstiftelsen 12 %, Mellby Gård AB 11 % och Peab AB 7 %.

Aktiens förändring under året

Den extra bolagsstämman i Annhem den 29 oktober 2007 beslutade enhälligt att dela ut 66,7 procent av

Aktiens förändring under året

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

samtliga aktier i Victoria Park till Annehems aktieägare, vilket var villkorat av att övriga 33,3 procent av aktierna var sålda, med företrädesrätt för aktieägarna i Annehem. Totalt har under året 16 259 995 aktier nyemitterats, vilket innebär en ökning av aktiekapitalet om 5 699 998 kr.

Nettoomsättning

Nettoomsättningen för perioden januari–december 2007 uppgick till 292 tkr. Omsättningen hänför sig huvudsakligen till intäkter avseende den personalrestaurang som fram till och med den 31 december 2007 drevs i fastigheten i Malmö.

Resultat

Rörelseresultatet för perioden januari–december 2007 uppgick till -4 392 tkr. Periodens resultat efter skatt uppgick till -3 058 tkr, vilket motsvarar -0,26 kr per aktie.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -3 556 tkr. Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, avskrivningar och kostnader i samband med marknadsnotering. Marknads- och personalkostnader avseende försäljningsaktiviteter periodiseras i den mån dessa avser kostnader för nästkommande räkenskapsår.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 240 tkr och finansiella kostnader till 0 tkr. Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheten Annetorpsgården 5, Malmö i Victoria Park Fastigheter AB och på entreprenaden i Victoria Park Bygg och Projekt AB.

Skatt

Koncernens skatt består huvudsakligen av uppskjuten skattefordran avseende årets förlust. Den uppgick under perioden till 1 094 tkr. Skattefordran har bedömts vara kortfristig.

Konceptutveckling

Konceptutveckling om 6 226 tkr avser utgifter för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av mat- och dryckeskoncept, spakoncept till övergripande serviceprogram.

Byggnad och mark

Under året har fastigheten Annetorpsgården 5 i Malmö förvärvats. De bokförda värdena om 103 258 tkr avser anskaffningsvärde. Av bolaget internt bedömt marknadsvärde inklusive pågående projekt är 190 000 tkr per den 31 december 2007.

Pågående projekt

Exploatering av fastigheten Annetorpsgården 5 påbörjades och pågående projekt avser nedlagda utgifter inför byggnationen av Victoria Park Malmö. Totalt nedlagda utgifter i projektet är 47 262 Tkr.

Inventarier

Inventarier om 1 134 Tkr avser datorer, kontorsmöbler samt investering i konst till utsmyckning av fastigheten.

Investeringar

Huvuddelen av moderbolaget Victoria Parks investeringar görs i konceptutveckling och inventarier. Under året uppgick detta till 3 464 Tkr. Koncernens investeringar utgörs av pågående entreprenadprojekt, förvärv av fastighet för vidareutveckling och konceptutveckling. Under året uppgick dessa till 155 210 Tkr. Årets planliga avskrivningar uppgick till 121 Tkr och avser avskrivning av inventarier.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 21 479 Tkr.

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2007 till 84 813 Tkr, vilket motsvarar 4,57 kr per aktie. Aktiekapitalet uppgick till 5 800 Tkr och övrigt tillskjutet kapital till 82 160 Tkr efter kostnader för nyemission. Koncernens balanserade förluster uppgick till -3 147 Tkr varav -3 058 Tkr utgjorde årets förlust. Soliditeten uppgick till 42,5 %.

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 utspädningseffekt 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 utspädningseffekt på 4,0 %. Resterande outnyttjade optioner är avsedda för framtida rekryteringar.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2007 uppgick till 100 000 Tkr. Den genomsnittliga räntan var 4,8 %. Kortfristig del är 25 000 Tkr vilken löper till en räntesats om 5 %. Långfristig del om 75 000 Tkr avser skuld till kreditinstitut gällande fastighetslån vilket löper med rörlig ränta. Som säkerhet för detta lån har fastighetsinteckning om 75 000 Tkr lämnats.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen för koncernen baseras på de likvida förändringar som finns vid en jämförelse med moderbolagets utgående värden per 2006-12-31. Förändringar i rörelsekapital har minskat med 9 041 Tkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten avseende immateriella anläggningstillgångar har minskat med 3 464 Tkr samt investeringar i materiella anläggningstillgångar med 151 746 Tkr, totalt 155 210 Tkr. Förändringar i finansieringsverksamheten om totalt 187 860 Tkr utgör upptagna lån om 100 000 Tkr och 87 860 Tkr i emission, aktieägartillskott och optionspremier. Koncernens likvida medel vid årets slut är 21 479 Tkr.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 433 Tkr (171) och är hänförlig till dels koncerninterna tjänster dels restaurangens verksamhet. Moderbolagets resultat efter skatt var på balansdagen -2 471 Tkr (-89). Moderbolagets huvudsakliga tillgångar består av koncerninterna fordringar och konceptutveckling.

Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2007 till 121 942 Tkr (3 711) och eget kapital till 84 422 Tkr (11). Likvida medel var 19 210 Tkr (848). De totala investeringarna uppgick till 4 340 Tkr (2 791) och avser utveckling av koncept, inventarier och inköp av dotterbolag. Antalet medarbetare vid periodens utgång var 10 (0) varav 8 (0) är kvinnor. Löner och sociala kostnader uppgick till 3 142 Tkr (0).

Finanspolicy

Victoria Park har upprättat en finanspolicy som anger riktlinjer och regler för hur ekonomiafdelningen ska hantera de finansiella funktionerna inom koncernen. Finanspolicyen fastställs årligen av styrelsen. Inom koncernen ska ekonomifunktionen ansvara för finansiering, riskhantering och likviditetsplanering. I policyen ingår även administrativa ramar och riktlinjer samt ansvarsfördelning som vägledning för finansfunktionen.

Vidare ska ekonomifunktionen säkerställa kort och

långsiktig kapitalförsörjning samt uppnå långsiktigt stabil kapitalstruktur.

Finansutskottet har under året bestått av Greg Dingizian, styrelsens ordförande, Mats Leifland, ledamot, Sten Libell, ledamot och Unni Åström, vd.

Risker

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernen är utsatt för såväl operationella som finansiella risker. De operationella riskerna avser främst den dagliga verksamheten med hänsyn till det entreprenadförfarande som tillämpas, prissförändringar, vinstavräkning och förändring i efterfrågan gällande koncernens koncept.

De finansiella riskerna avser bland annat påverkan av förändrade räntekostnader för de lån som löper med rörlig ränta, risken i att bolaget inte har tillgång till önskad finansiering för kommande projekt samt att bolaget på kort sikt inte har likviditet att täcka de betalningsåtaganden som finns. Se även information om finansiella instrument.

Medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 13, varav 9 är kvinnor. Samtliga har anställts under perioden. Tre av dessa medarbetare arbetar med skötsel av den befintliga fastigheten i Malmö.

Victoria Park är en nybildad organisation och dess framtida utveckling är beroende av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa medarbetare lämnar koncernen. Victoria Park har träffat anställningsavtal som bolaget bedömer vara marknadsmässiga, men det finns inte någon garanti för att bolaget kommer att kunna behålla och rekrytera ny kvalificerad personal.

Styrelsearbetet under 2007

Styrelsen har sammanträtt vid följande tillfällen 10 september, 24 september, 26 september och 15 november 2007.

De punkter som har behandlats är bl a:

- Förslag om emission om 14 122 662 respektive 1 237 333 aktier
- Förslag om antagande av optionsprogram för medarbetare i Victoria Park
- Antagande av Arbetsordning för styrelsen
- Antagande av Instruktioner för verkställande direktören
- Antagande av Informationspolicy
- Tillsättande av Finansutskott

- Antagande av Finanspolicy
- Beslut om finansiering av bostadsrättsföreningarna
- Information angående försäljning, utdelning och notering av bolaget

Ersättning till styrelsen 2007

Vid extra bolagsstämma i Victoria Park den 27 september 2007 beslutades att styrelsearvode in till tiden för årsstämman 2008 ska uppgå till sammanlagt 400 tkr, varav 100 tkr utgör ersättning till ordföranden samt 50 tkr vardera utgör ersättning till övriga ledamöter.

Aktieutdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2007.

Väsentliga händelser under året

- Victoria Park-koncernen bildades under september 2007 och efter beslut på Annehem Fastigheter ABS bolagsstämma delades dotterbolaget Victoria Park i Malmö AB ut.
- Under november och december 2007 såldes 45 lägenheter, motsvarande ett värde om drygt 200 mkr.
- Victoria Park noterades på OMX First North Stockholm den 14 november 2007.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Detaljplanen för Victoria Park Malmö vann laga kraft den 29 januari 2008.
- Antal sålda lägenheter uppgick per den 26 februari 2008 till 66, motsvarande ett värde om drygt 290 mkr. 150 intressenter står i kö till de följande etapperna.
- Victoria Park inleder ett samarbete med Svenska Hem om att etablera en Victoria Park enhet i Strängnäs.

Förslag till resultatdisposition.

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-2 470 738
Överkursfond	81 357 173
Lämnat koncernbidrag	-175 000
Balanserat resultat	-88 910

Kronor **78 622 525**

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att den i moderbolaget redovisade årsförlusten om 2 470 738 kronor med tillägg av överkursfond om 81 357 173 kronor, lämnat koncernbidrag om 175 000 kronor samt balanserade förluster om 88 910 kronor, sammantaget 78 622 525 kronor disponeras så att i ny räkning överföres 78 622 525 kronor.

Koncernens resultaträkning

Victoria Park-koncernen bildades under september 2007 varför jämförelsetal för 2006 ej finns.

Tkr	Not	2007-01-01 –2007-12-31
Nettoomsättning	2	292
Bruttoresultat		292
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-3 556
Övriga rörelsekostnader	6	-1 128
Rörelseresultat		-4 392
Resultat från finansiella poster		
Finansiella intäkter	7	240
Resultat före skatt		-4 152
Skatt	8	1 094
Resultat efter skatt		-3 058
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	9	-0,26

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Konceptutveckling	10	6 226
		6 226
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	11	103 258
Pågående projekt	12	47 262
Inventarier	13	1 134
		151 654
Summa anläggningstillgångar		157 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		30
Övriga kortfristiga fordringar	14	10 894
Förutbetalda kostnader	15	9 489
		20 413
Likvida medel		
Kassa och bank		21 479
		21 479
Summa omsättningstillgångar		41 892
SUMMA TILLGÅNGAR		199 772
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Aktiekapital		5 800
Övrigt tillskjutet kapital		82 160
Balanserade resultat		-89
Årets resultat		-3 058
		84 813
Summa eget kapital		84 813
SKULDER	16	
Långfristiga skulder		
Långfristig räntebärande skuld		75 000
		75 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		4 935
Kortfristig räntebärande skuld		25 000
Aktuella skatteskulder		118
Övriga kortfristiga skulder		6 373
Upplupna kostnader	17	3 533
		39 959
Summa skulder		114 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 772
Ställda säkerheter	18	75 000
Eventualförpliktelser	18	35 000

Förändringar i koncernens egna kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2007	100		-89		11
Årets resultat				-3 058	-3 058
Nyemission	5 700				5 700
Aktieägartillskott		86 950			86 950
Kostnader i samband med notering och nyemission		-5 593			-5 593
Intäkter i samband med utfärdande av optioner		803			803
<i>Förändringar i egna kapitalet</i>					
<i>som ej redovisas i resultaträkningen</i>	<i>5 700</i>	<i>82 160</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>87 860</i>
Utgående balans per 31 december 2007	5 800	82 160	-89	-3 058	84 813

Ingående balans per 1 januari 2007 utgör värden i Victoria Park i Malmö AB per 2006-12-31.

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	2007
LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	-4 392
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	2 204
Summa	-2 188
Erhållen ränta	157
Erlagd ränta	-947
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 978
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	
Varulager (ökning -/minskning +)	5
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-20 346
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	11 300
Summa förändring av rörelsekapital	-9 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 019
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3 464
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-151 746
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 210
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Upptagna lån	100 000
Nyemission	5 700
Aktieägartillskott med avdrag för emissionskostnader	81 357
Optionspremier	803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	187 860
ÅRETS KASSAFLÖDE	20 631
Likvida medel vid årets början	848
Likvida medel vid årets slut	21 479

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

Koncernens noter

Not		Sidan
Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	37
Not 2	In- och utfakturering mellan koncernbolag	41
Not 3	Personalkostnader, ersättningar och arvoden	41
Not 4	Könsfördelning i företagsledningen	42
Not 5	Försäljnings- och administrationskostnader	42
Not 6	Leasing	42
Not 7	Finansiella intäkter	42
Not 8	Skatt	42
Not 9	Resultat per aktie	43
Not 10	Konceptutveckling	43
Not 11	Byggnad och mark	43
Not 12	Pågående projekt	44
Not 13	Inventarier	44
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	44
Not 15	Förutbetalda kostnader	44
Not 16	Koncernens upplåning	44
Not 17	Upplupna kostnader	45
Not 18	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	45
Not 19	Närstående	45

NOT 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i tusentals kronor (Tkr) där inget annat anges.

Företagsinformation

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Victoria Park i Malmö AB (publ) har godkänts av styrelsen och verkställande direktör den 27 februari 2008 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 5 maj 2008. Victoria Park i Malmö AB (publ) är ett svenskt bolag noterat på OMX First North Stockholm. Bolaget har sitt säte i Malmö, Sverige.

Tillämpning av regelverk

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS.

Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering (RFR) Rekommendation nr 1 – RFR1 – Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapportering (RFR) Rekommendation nr 2 – RFR2 – Redovisning för juridiska personer.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Under året har följande, av EU godkända, nya och ändrade standarder och uttalanden från IFRIC införts:

- IFRS 7 Finansiella Instrument - Upplysningar
- Tillägg till IAS 1 Utformning av finansiella rapporter
- IFRIC 7 Tillämpning av inflationsjustering enligt IAS 29 Redovisning i höginflationsländer
- IFRIC 8 Tillämpningsområde för IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar
- IFRIC 9 Omvärdering av inbäddade derivat
- IFRIC 10 Delårsrapportering och nedskrivningar

Dessa förväntas inte ha någon effekt på varken moderbolaget eller koncernens balans- respektive resultaträkningar.

Kommande redovisningsstandarder och tolkningar

Nedan förtecknas de nya standarder och uttalanden som skall tillämpas för kalenderåret 2008 eller senare.

- IFRS 8 Rörelsesegment
- Omarbetad IAS 23 Lånekostnader
- IFRIC 11 IFRS 2 – Transaktioner med egna aktier, även koncerninterna
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements
- IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes
- IFRIC 14 IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction

Dessa förväntas inte ha någon materiell effekt på varken moderbolaget eller koncernens balans- respektive resultaträkningar.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Den funktionella valutan för moderbolaget och dotterbolagen är svenska kronor, vilket också utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

Alla belopp är i tusentals svenska kronor (Tkr) om inget annat anges och avser perioden 1 januari 2007 till 31 december 2007 för resultaträkningsrelaterade poster, respektive 31 december 2007 för balansräkningens relaterade poster.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på faktorer som bedöms vara rimliga omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs, eller andra förutsättningar föreligger. Uppskattningar och bedömningar görs löpande och utgår från den historiska erfarenhet och framtida händelser som anses rimliga under de omständigheter som råder.

Koncernens noter

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den mån det anses troligt att de inom en snar framtid kommer att kunna nyttjas mot skattemässiga överskott.

FÄRDIGSTÄLLANDEGRAD

För att kunna tillämpa successiv vinstavräkning behövs förväntade intäkter, nedlagda kostnader och bedömd slutkostnad. I dessa uppskattningar ingår olika bedömningar om framtida utveckling.

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de principer som gäller för koncernen.

Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilket är den dag moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt 50 % av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Alla koncerninterna försäljningar, kostnader, vinster och förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Alla dotterbolag har hittills varit helägda svenska dotterbolag.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker enligt IAS 18, Intäkter, med undantag för entreprenaduppdrag. För entreprenaduppdrag tillämpas IAS 11. Pågående projekt redovisas genom successiv vinstavräkning i resultaträkningen, i pro-

portion till färdigställandegraden på balansdagen. Vinstavräkningen kommer att ske vid tidpunkt då uppförandegrad i relation till prognostiserad kostnad för färdigställande kan fastställas. Dessutom skall hänsyn tagas till antal sålda lägenheter av totalt antal lägenheter i etappen.

Principen kan exemplifieras enligt följande:

– Uppförandegrad 50 %

– Antal sålda lägenheter 60 %

Medför en vinstavräkning med 30 % av vinsten i etappen.

Någon vinstavräkning har ännu ej beräknats.

Leasingavtal

Victoria Park följer IAS 17, Leasingavtal, vilket innebär att leasingavtal klassificeras antingen som operationell eller finansiell leasing. Redovisning av finansiell leasing innebär att anläggningstillgångar tas upp som tillgångspost i balansräkningen och att motsvarande kort- och/eller långfristig skuld bokförs. Leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulden. Vid operationell leasing kostnadsförs betalningar löpande linjärt över leasingperioden.

Victoria Park har ingått ett antal leasingavtal avseende kontorsmaskiner och bil. Med utgångspunkt från att den ekonomiska risken kvarstår hos uthyraren har samtliga hyres- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, räntekostnader på lån och avgifter avseende krediter.

Lånekostnader

Ränte- och andra finansiella utgifter vid nybyggnad aktiveras under byggtiden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med

att de anställda utför tjänster. Victoria Park följer IAS 19, Ersättningar till anställda, såväl som de ytterligare upplysningar som krävs enligt ÅRL. Åtagande för VD tryggas genom individuell pensionsplan, premiebestämd. Åtagande för övrig personal tryggas genom försäkring i Alecta/Collectum. I enlighet med uttalanden från Rådet för finansiell rapportering redovisas pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring hos Alecta/Collectum som en avgiftsbestämd plan så länge ITP-planen är oförändrad i sin grundkonstruktion och Alecta inte kan lämna fullständig information. Victoria Park har därmed inga förmånsbestämda pensioner enligt IAS 19.

Nedskrivningar

Vid bedömning om nedskrivningsbehov tillämpas IAS 36, Nedskrivningar. Tillgångar som har en obestämd nyttjandeperiod skrivs inte av utan prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdeminskning då händelser eller förändringar i förhållanden visar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp med vilket tillgångens redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det värde som fås vid verkligt värde minus kostnader för försäljning och nyttjande.

Resultat per aktie

Redovisning av resultat per aktie sker enligt IAS 33, Resultat per aktie. Posten redovisas direkt i anslutning till koncernens resultaträkning. Utestående optionsprogram skulle kunna förändra resultatet per aktie. Då koncernen visar underskott sker ingen omräkning. Antalet aktier har förändrats under året varför ett vägt genomsnitt för perioden har beräknats.

Immateriella anläggningstillgångar

KONCEPTUTVECKLING

Nedlagda kostnader avseende konceptutveckling aktiveras löpande i enlighet med IAS 38. Efter projektets färdigställande kommer värdeminskningsavdrag att göras.

Nedlagda kostnader avser inköpta konsulttjänster och registrering av varumärken.

Materiella anläggningstillgångar

BYGGNAD OCH MARK

Med byggnad och mark avses fastighet som innehas i syfte att exploateras och användas till Victoria Parks första enhet. Nedlagda kostnader samt lånekostnader för projektfastigheten aktiveras löpande fram till dess fastigheten färdigställts. Inga avskrivningar görs då byggnaden betraktas som exploateringsfastighet och ingår i det pågående projektet.

PÅGÅENDE PROJEKT

Nedlagda kostnader på projektet aktiveras löpande. I takt med att projektets etapper färdigställs kommer bolaget att sälja etapperna externt alternativt sälja till ett förvaltningsbolag inom koncernen.

INVENTARIER

Inventarier har upptagits till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell nedskrivning. Avskrivningarna enligt plan sker linjärt och baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda nyttjandeperiod. Inventarier och datorer har en avskrivningsperiod om fem år.

Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar

Skulder i balansräkningen redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder som kommer att regleras inom 12 månader från balansdagen. Med långfristiga skulder avses skulder som faller senare än 12 månader från balansdagen. Motsvarande gäller för indelning i omsättnings- och anläggningstillgångar.

Koncernens noter

Finansiella instrument

Finansiella instrument klassificeras enligt IAS 39, Finansiella instrument.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar till exempel likvida medel, kundfordringar, andra rörelsefordringar, låneskulder, leverantörsskulder och andra rörelseskulder. De bokförs till anskaffningsvärde om inget annat framgår av andra noter. Valutasäkringar, ränteinstrument eller liknande instrument används inte.

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar med fastställda eller fastställbara betalningsströmmar. Fordringarna redovisas till det värde varmed de förväntas återbetalas med avdrag för osäkra fordringar. Bedömningen av osäkra fordringar baseras på regelbunden genomgång av obetalda fordringar.

Låne-, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget ingår avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen vid tidpunkt för utställande och leverantörsskuld tas upp i balansräkningen vid mottagandet. Vid erhållande eller fullgörande av åtaganden tas fordringar respektive skulder bort ur balansräkningen.

Kortfristig balanspost innebär att fullgörande av åtagande förväntas ske inom 12 månader från balansdagen. Dessa poster klassificeras som omsättningstillgångar. Långfristig balanspost redovisas som anläggningstillgång och innebär att reglering eller avyttring förväntas ske mer än 12 månader efter balansdagens utgång.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden på bank.

Skatter

Koncernen tillämpar IAS 12, Inkomstskatter. Redovisad skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som antingen betalas eller erhålles

under det aktuella inkomståret. Uppskjuten skatt redovisas som temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder som skall betalas i framtiden. Värderingen av uppskjutna skatter görs med utgångspunkt från förväntade skulder och fordringar på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt. Underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalning inom överskådlig framtid. Bolaget bedömer att denna möjlighet kan finnas under 2008 med anledning av den entreprenadverksamhet som bedrivs i koncernen varför den uppskjutna skattefordran bedöms vara kortfristig.

Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning. Den statliga inkomstskatten i Sverige uppgick under året till 28 %.

Kassaflödesanalys

Koncernen tillämpar indirekt metod i enlighet med IAS 7, Kassaflödesanalys. I analysen fås ett underlag vilket möjliggör bedömningen av företagets förmåga att dels skapa likvida medel dels dess behov.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering (UFR 2). Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras. Koncernbidrag redovisas enligt dess ekonomiska innebörd, vilket innebär att koncernbidrag som lämnas och erhålls i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt hänför sig till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

NOT 2

IN- OCH UTFAKTURERING MELLAN KONCERNBOLAG

Moderbolaget har fakturerat arvoden och kostnader till dotterbolag om 141 Tkr. Dotterbolag har fakturerat hyresintäkter till moderbolag om 38 Tkr.

NOT 3

PERSONALKOSTNADER, ERSÄTTNINGAR OCH ARVODEN

Medelantalet anställda	Antal anställda	Varav kvinnor
Koncernen	13	9

Löner och andra ersättningar	2007
Styrelsen och verkställande direktören	870
Övriga anställda	2 660
	3 530

Sociala kostnader	2007
Styrelsen och verkställande direktören	280
Övriga anställda	850
	1 130

Pensionskostnader	2007
Styrelsen och verkställande direktören	231
Övriga anställda	497
	728

Ersättningar till styrelsen, VD samt ledande befattningshavare

PRINCIPER

På extra bolagsstämma i oktober 2007 beslutades att ersättningen till styrelsens externa ledamöter skulle uppgå till maximalt 400 Tkr, varav 100 Tkr utgår till styrelsens

ordförande. Under året totalt resultatförda arvoden uppgår till 250 Tkr. VD har erhållit lön om 620 Tkr. Ersättning till VD utgörs av fast lön och kostförmån. Kostnader avseende marknad- och försäljning har periodiserats och kommer att kostnadsföras vid ianspråktagande av de olika etapperna i projektet. Hänsyn till periodiseringen har inte gjorts ovan.

Ersättningar till styrelsen	2007
Greg Dingizian, styrelsens ordförande	64
Christer Jönsson, ledamot	31
Mats Leifland, ledamot	31
Sten Libell, ledamot	31
Gun-Britt Mårtensson, ledamot	31
Mats O Paulsson, ledamot	31
Meg Tivéus, ledamot	31
	250

Löner och ersättningar till ledningen	2007
Ledande befattningsinnehavare	1 396

PENSIONER

Pensionspremien för övriga ledande befattningsinnehavare, exklusive VD och ekonomichef, baseras på ITP-planen. VD samt ekonomichef har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser att avsätta ett månadsbelopp motsvarande 30 % av respektives månadslön till en tjänstepensionsförsäkring.

UPPSÄGNINGSTID/AVGÅNGSVEDERLAG

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD ett avgångsvederlag om sex månadslöner. Övriga ledande befattningshavare har två respektive tre månaders uppsägningstid. Från bolagets sida gäller en uppsägningstid om tre respektive sex månader.

Koncernens noter

INCITAMENTSPROGRAM

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 beslutad av stämman den 29 oktober 2007 uppgick till 800 000 stycken. Totalt 730 000 optioner tecknades av personalen. Resterande outnyttjade optioner är avsedda för framtida rekryteringar.

Medelantal anställda har under perioden understigit 10 varför uppgift om sjukfrånvaro ej lämnas.

NOT 4

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2007
Kvinnor	2
Män	5
	7

Verkställande direktör och övriga befattningsinnehavare 2007

Kvinnor	4
Män	1
	5

NOT 5

FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2007
Personal-, rese- och advokatkostnader	2 133
Ersättning till revisorer, Ernst & Young AB	103
Övriga kostnader	1 320
	3 556

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

NOT 6

LEASING

Årets leasingkostnader uppgår till 92 Tkr. Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2007
Inom ett år	77
Senare än ett år men inom fem år	29
	106

Victoria Parks leasingavtal klassificeras som operationella och finansiella leasingavtal saknas helt.

NOT 7

FINANSIELLA INTÄKTER

	2007
Ränteintäkter	240

NOT 8

SKATT

	2007
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	1 094

NOT 9**RESULTAT PER AKTIE****Aktiens förändring under året**

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
Genomsnittligt antal aktier under perioden		11 775 108			
Årets resultat, Tkr		-3 058			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		-0,26			

Aktiekapitalet, om 5 800 Tkr, är fördelat på 18 559 995 aktier. Kvotvärde per aktie är 0,31 kr. Alla aktier har rätt till vinst och överskott vid likvidation samt berättigar till en röst. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 4 000 Tkr och högst 16 000 Tkr. Antalet aktier ska vara lägst 15 000 000 och högst 60 000 000. Victoria Park i Malmö AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. 800 000 teckningsoptioner är utställda varav 730 000 är tecknade. Bolaget noterades på OMX First North Stockholm den 14 november 2007.

NOT 10**KONCEPTUTVECKLING**

	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	2 762
Förvärvat under året	3 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 226
Utgående balans	6 226

De ingående ackumulerade anskaffningsvärdena utgör värden i moderbolaget Victoria Park i Malmö AB per 2006-12-31.

NOT 11**BYGGNAD OCH MARK**

	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	-
Förvärvat under året	103 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 258
Utgående balans	103 258
Taxeringsvärden	2007-12-31
Taxeringsvärden, byggnad	34 000
Taxeringsvärden, mark	11 400
	45 400

Koncernens noter

NOT 12 PÅGÅENDE PROJEKT

	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	-
Förvärvat under året	47 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 262
Utgående balans	47 262

NOT 13 INVENTARIER

	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	29
Förvärvat under året	1 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 255

	2007-12-31
Akkumulerade avskrivningar	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-
Årets avskrivningar	-121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121
Utgående balans	1 134

De ingående ackumulerade anskaffningsvärdena utgör värden i moderbolaget Victoria Park i Malmö AB per 2006-12-31.

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2007-12-31
Fordran moms	9 754
Uppskjuten skatt	1 094
Övriga kortfristiga fordringar	46
	10 894

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31
Marknadsförings- och försäljningskostnader	9 226
Övriga interimfordringar	263
	9 489

Marknads- och personalkostnader gällande försäljningen kommer att kostnadsföras vid ianspråktagande av de olika etapperna i projektet.

NOT 16 KONCERNENS UPPLÅNING

	2007-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	
Långfristiga räntebärande skuld till bank	75 000
Kortfristiga räntebärande skulder	
Kortfristig räntebärande skuld	25 000

Totalt koncernens upplåning **100 000**

Den långfristiga skulden avser lån gällande belåning av fastigheten Annetorpsgården 5 i Malmö. Lånet förfaller till betalning 2012-12-30 och löper med rörlig ränta.

Den kortfristiga skulden avser lån till Annehem Fastigheter AB vilket uppstod under tiden Annehem var huvudägare till koncernen. Lånet ska slutbetalas under 2008 och löper med en räntesats om 5 %.

NOT 17**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2007-12-31
Projektkostnader	1 010
Personalrelaterade kostnader	774
Räntekostnader	630
Advokatkostnader	498
Övriga upplupna kostnader	621
	3 533

NOT 18**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	2007-12-31
Ställda säkerheter	
Pantbrev i fastighet	75 000
Eventualförpliktelser	
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	35 000

NOT 19**NÄRSTÅENDE**

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner mm till styrelse och ledning – se not 3 respektive not 4.

Till styrelseledamöter har även ersättning för gjorda utlägg såsom rese- och telefonkostnader lämnats.

Moderbolaget har direkt och indirekt inflytande över bolagen i koncernen. Transaktioner och mellanhavanden med dotterbolag utgörs av lämnat koncernbidrag, aktieägartillskott, intäkter för utförda tjänster, ränteintäkter och vidarefakturerade kostnader.

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Victoria Park har ingått ett avtal med Peab AB som är en av bolagets huvudägare för projektering och entreprenad gällande enheten Victoria Park Malmö.

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2005-12-23 -2006-12-31
Nettoomsättning		433	171
Bruttoresultat		433	171
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-3 392	-
Övriga rörelsekostnader	5	-445	-260
Rörelseresultat		-3 404	-89
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	865	-
Finansiella kostnader	7	-814	-
Resultat före skatt		-3 353	-89
Skattekostnad	8	882	-
Resultat efter skatt		-2 471	-89

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Konceptutveckling	10	6 226	2 762
		6 226	2 762
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	484	29
		484	29
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	300	-
		300	-
Summa anläggningstillgångar		7 010	2 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30	20
Fordringar hos koncernföretag		189	15
Aktuella skattefordringar		-	9
Övriga kortfristiga fordringar	14	4 136	28
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		82 010	-
Förutbetalda kostnader	15	9 357	-
		95 722	72
Likvida medel			
Kassa och bank		19 210	848
		19 210	848
Summa omsättningstillgångar		114 932	920
SUMMA TILLGÅNGAR		121 942	3 711
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	9	5 800	100
		5 800	100
Fritt eget kapital			
Överkursfond		81 357	-
Balanserat resultat		-264	-89
Årets resultat		-2 471	-
		78 622	-89
Summa eget kapital		84 422	11
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 970	-
Kortfristig räntebärande skuld		25 000	-
Aktuella skatteskulder		112	-
Övriga kortfristiga skulder		169	-
Skulder till koncernföretag		8 808	3 655
Upplupna kostnader	16	1 461	45
		37 520	3 700
Summa skulder		37 520	3 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 942	3 711
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Eventualförpliktelser	17	35 000	Inga

Förändringar i moderbolagets egna kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Inbetalning av aktiekapital	100				100
Årets resultat 2005/2006			-	-89	-89
Utgående balans per 31 december 2006	100	-	-	-89	11
Ingående balans per 1 januari 2007	100		-89		11
Årets resultat				-2 471	-2 471
Nyemission	5 700				5 700
Aktieägartillskott		86 950			86 950
Kostnader i samband med notering och nyemission		-5 593			-5 593
Lämnade koncernbidrag			-175		-175
<i>Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen</i>					
	5 700	81 357	-175	-	86 893
Utgående balans per 31 december 2007	5 800	81 357	-264	-2 471	84 422

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	2007	2005/2006
LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 404	-89
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	742	-1
Summa	-2 662	-90
Erhållen ränta	140	1
Erlagd ränta	-3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 525	-89
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		
Varulager (ökning -/minskning+)	5	-5
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-95 655	-67
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	8 820	3 700
<i>Summa förändring av rörelsekapital</i>	<i>-86 830</i>	<i>3 628</i>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89 355	3 539
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av koncernföretag	-300	-
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3 464	-2 762
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-576	-29
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 340	-2 791
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	25 000	-
Nyemission/Inbetalning av aktiekapital	5 700	100
Överkursfond	81 357	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	112 057	100
ÅRETS KASSAFLÖDE	18 362	848
Likvida medel vid årets början	848	-
Likvida medel vid årets slut	19 210	848

Moderbolagets noter

Not	Sidan
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	51
Not 2 Personalkostnader, ersättningar och arvoden	51
Not 3 Könsfördelning i företagsledningen	51
Not 4 Försäljnings- och administrationskostnader	51
Not 5 Leasing	52
Not 6 Finansiella intäkter	52
Not 7 Finansiella kostnader	52
Not 8 Skatt	52
Not 9 Aktiekapital	52
Not 10 Konzeptutveckling	53
Not 11 Inventarier	53
Not 12 Andelar i koncernföretag	53
Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag	53
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar	54
Not 15 Förutbetalda kostnader	54
Not 16 Upplupna kostnader	54
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	54
Not 18 Närstående	54

NOT 1**REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**

Belopp i tusentals kronor (Tkr) där inget annat anges.

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper följer Årsredovisningslagen samt Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06, "Redovisning för juridiska personer".

NOT 2**PERSONALKOSTNADER, ERSÄTTNINGAR OCH ARVODEN**

Medelantalet anställda	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	10	8

Löner och andra ersättningar	2007	2006
Styrelsen och verkställande direktören	870	-
Övriga anställda	1 760	-
	2 630	-

Sociala kostnader	2007	2006
Styrelsen och verkställande direktören	280	-
Övriga anställda	557	-
	837	-

Pensionskostnader	2007	2006
Styrelsen och verkställande direktören	231	-
Övriga anställda	377	-
	608	-

För moderbolagets principer, pensioner etc hänvisas till koncernens not om personalkostnader not 3 och 4.

Medelantal anställda har under perioden understigit 10 varför uppgift om sjukfrånvaro ej lämnas.

NOT 3**KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN**

Styrelseledamöter	2007	2006
Kvinnor	2	-
Män	5	-
	7	-

Verkställande direktör och övriga befattningshavare

	2007	2006
Kvinnor	4	-
Män	0	-
	4	-

NOT 4**FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

	2007	2006
Personal-, rese- och advokatkostnader	2 133	-
Ersättning till revisorer, Ernst & Young AB	50	-
Övriga kostnader	1 209	-
	3 392	-

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Moderbolagets noter

NOT 5 LEASING

Årets leasingkostnader uppgår till 28 Tkr. Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2007	2006
Inom ett år	39	-
Senare än ett år men inom fem år	29	-
	68	-

Victoria Parks leasingavtal klassificeras som operativ och finansiella leasingavtal saknas helt.

NOT 6 FINANSIELLA INTÄKTER

	2007	2006
Ränteintäkter	141	-
Koncerninterna ränteintäkter	724	-
	865	-

NOT 9 AKTIEKAPITAL

Aktiens förändring under året

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

NOT 7 FINANSIELLA KOSTNADER

	2007	2006
Räntekostnader	633	-
Nedskrivning av andel i dotterbolag	181	-
	814	-

NOT 8 SKATT

	2007	2006
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	882	-

Aktiekapitalet, om 5 800 Tkr, är fördelat på 18 559 995 aktier. Kvotvärde per aktie är 0,31 kr. Alla aktier har rätt till vinst och överskott vid likvidation samt berättigar till en röst. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 4 000 Tkr och högst 16 000 Tkr. Antalet aktier ska vara lägst 15 000 000 och högst 60 000 000. Victoria Park i Malmö AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. 800 000 teckningsoptioner är utställda varav 730 000 är tecknade. Bolaget noterades på OMX First North Stockholm den 14 november 2007.

NOT 10 KONCEPTUTVECKLING

	2007-12-31	2006-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	2 762	-
Förvärvat under året	3 464	2 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 226	2 762
Utgående balans	6 226	2 762

NOT 11 INVENTARIER

	2007-12-31	2006-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	29	-
Förvärvat under året	576	29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	605	29
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-121	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121	-
Utgående balans	484	29

NOT 12

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2007-12-31	2006-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Förvärvat under året	481	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481	-
Ackumulerade nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-181	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-181	-
Utgående balans	300	-

NOT 13

SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Kapital- andel, %	Antal andelar	Bokfört värde
Victoria Park Bygg och Projekt AB	100	1 000	100
Fastighetsbolaget VP AB	100	1 000	100
Victoria Park Service AB	100	1 000	100
			300

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte
Victoria Park Bygg och Projekt AB	556728-8666	Malmö
Fastighetsbolaget VP AB	556728-8674	Malmö
Victoria Park Service AB	556728-8682	Malmö

Fastighetsbolaget VP AB äger dotterbolaget Victoria Park Fastigheter AB, org nr 556715-5477 med säte i Malmö. Bolaget ägs till en kapital andel om 100 %, antal andelar är 1 000 st och det bokförda värdet är 100Tkr.

Moderbolagets noter

Under året har nedanstående bostadsrättsföreningarna bildats med säte i Malmö. Det bokförda värdet i samtliga föreningar är 0Tkr.

	Org nr
Brf Victoria Park i Limhamn Paviljongen	769616-7266
Brf Victoria Park i Limhamn Harmoni	769616-7282
Brf Victoria Park i Limhamn Bersån	769616-7258
Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan	769616-7274

NOT 14

ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2007-12-31	2006-12-31
Fordran moms	3 213	-
Uppskjuten skatt	882	-
Övriga kortfristiga fordringar	41	28
	4 136	28

NOT 15

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Marknadsförings- och försäljningskostnader	9 226	-
Övriga interimfordringar	131	-
	9 357	-

Marknads- och personalkostnader gällande försäljningen kommer att kostnadsföras vid ianspråktagande av de olika etapperna i projektet.

NOT 16

UPPLUPNA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Personalrelaterade kostnader	716	-
Räntekostnader	630	-
Övriga upplupna kostnader	115	45
	1 461	45

NOT 17

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2007-12-31	2006-12-31
Eventualförpliktelser		
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	35 000	-

NOT 18

NÄRSTÅENDE

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner mm till styrelse och ledning – se not 2 och not 3.

Till styrelseledamöter har även ersättning för gjorda utlägg såsom rese- och telefonkostnader lämnats.

Moderbolaget har direkt och indirekt inflytande över bolagen i koncernen. Transaktioner och mellanhanden med dotterbolag utgörs av lämnat koncernbidrag, aktieägartillskott, intäkter för utförda tjänster, ränteintäkter och vidarefakturerade kostnader.

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag tillämpas affärsrättsliga villkor och marknadsprissättning. Victoria Park har ingått ett avtal med Peab AB som är en av bolagets huvudägare för projektering och entreprenad gällande enheten Victoria Park Malmö och vidarefakturerade kostnader.

Undertecknade försäkrar att
årsredovisningen för koncernen och moderbolaget har upprättats
i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU,
respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens
och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en
rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet,
ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker
och osäkerhetsfaktorer som koncernens företag står inför.

Malmö den 17 mars 2008

Greg Dingizian
Styrelsens ordförande

Christer Jönsson

Mats Leifland

Sten Libell

Gun-Britt Mårtensson

Mats O Paulsson

Meg Tivéus

Unni Åström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2008

Ingvar Ganestam
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Victoria Park i Malmö AB (publ)

Org.nr 556695-0738

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Victoria Park i Malmö AB (publ) för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 17 mars 2008

Ingvar Ganestam
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisor

Styrelse



Greg Dingizian, Malmö, född 1960
Styrelsens ordförande
och ledamot av finansutskottet
Styrelseordförande i Annehem
Fastigheter AB och Ikaros Miljöteknik AB
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 3 425 000 st
aktier genom bolag



Gun-Britt Mårtensson, Stockholm, född 1947
Styrelseledamot
Tidigare förbundsordförande
i HSB Riksförbund
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: –



Christer Jönsson, Danmark, född 1945
Styrelseledamot
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: –



Mats O Paulsson, Malmö, född 1958
Styrelseledamot
VD i Peab Industri AB
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: –



Mats Leifland, Lund, född 1957
Styrelseledamot och ledamot av
finansutskottet
Vice VD i Peab AB
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 112 500 st aktier



Meg Tivéus, Stockholm, född 1943
Styrelseledamot
Tidigare VD i Svenska Spel
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 3 000 st aktier



Sten Libell, Höllviken, född 1950
Styrelseledamot och ledamot av
finansutskottet
Administrativ direktör i Mellby Gård AB
Invald i styrelsen: 2007
Innehav i Victoria Park: 7 500 st aktier
genom bolag

Revisor

Ingvar Ganestam, Malmö, född 1949
Auktoriserad revisor
och medlem i FAR SRS
Ernst & Young
Invald som revisor 2005
Revisorn nås via adress:
Ernst & Young AB, Torggatan 4
211 40 Malmö

Koncernledning



Unni Åström, Stockholm, född 1953
VD och ledamot av finansutskottet
Innehav i Victoria Park: 350 000 st
teckningsoptioner



Sara Palminger, Klågerup, född 1976
Marknadschef
Innehav i Victoria Park: 2 000 st aktier,
75 000 st teckningsoptioner



Anders Jeppsson, Limhamn, född 1963
Projektchef
Innehav i Victoria Park: 10 000 st aktier,
75 000 st teckningsoptioner



Catarina Persson, Malmö, född 1957
Försäljningschef
Innehav i Victoria Park: 1 000 st aktier,
75 000 st teckningsoptioner



Pernilla Pettersson, Veberöd, född 1965
Ekonomi- och Finanschef
Innehav i Victoria Park: 75 000 st
teckningsoptioner

Innehavet i Victoria Park avser per den 31 december 2007

Bolagsordning

för Victoria Park i Malmö AB (publ) (org nr 556695-0738)

Antagen på extra bolagsstämma den 26 september 2007

1 § Firma

Bolagets firma är Victoria Park i Malmö AB. Bolaget är publikt (publ).

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget skall förvärva fastigheter för exploatering och försäljning samt bedriva service och drift av fastigheter och i fastigheterna bedrivna rörelser samt därmed jämförlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall uppgå till lägst 4 000 000 kronor och till högst 16 000 000 kronor.

5 § Antal aktier

Antalet aktier skall uppgå till lägst 15 000 000 och högst 60 000 000.

6 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

7 § Styrelse

Styrelsen skall, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter och inga styrelsesuppleanter.

8 § Revisor

Lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorsuppleanter, utses i förekommande fall på årsstämma.

9 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före bolagsstämman.

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma har endast aktieägare som (A) senast fem vardagar före stämman är registrerad som aktieägare i den av VPC förda aktieboken, och (B) anmäler sitt deltagande till bolaget senast kl. 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

10 § Ärenden på årsstämma

Vid årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringspersoner att underteckna protokollet;
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
8. beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och, i förekommande fall, verkställande direktör;
10. fastställande av antalet styrelseledamöter och, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorsuppleanter;
11. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna;
12. val av styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer och revisorsuppleanter; och
13. annat ärende som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11 § Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Definitioner och nyckeltal

T kr

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Resultat före skatt i procent av eget kapital	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Resultat före skatt	-4 152	-3 353	-89
Eget kapital	84 813	84 422	11
%	-4,9	-4,0	-809,1

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Räntebärande skulder	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Räntebärande skulder	100 000	25 000	-
Eget kapital	84 813	84 422	11
Gånger	1,2	0,3	-

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Eget kapital	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital	84 813	84 422	11
Balansomslutning	199 772	121 942	3 711
%	42,5	69,2	0,3

AKTIERELATERADE

ANTAL AKTIER	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Det totala antalet aktier vid periodens utgång	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
	18 559 995	18 559 995	1 000

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

Eget kapital vid periodens slut	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital vid periodens slut	84 813	84 422	11
Antal aktier vid periodens slut	18 559 995	18 559 995	1 000
kr	4,57	4,55	11,00

Medelantal aktier före utspädning

11 775 108

Medelantal aktier efter utspädning

12 575 108

PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt i förhållande till antalet aktier under perioden

Periodens resultat	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Periodens resultat	-3 058	-2 471	-89
Genomsnittligt antal aktier under perioden	11 775 108	11 775 108	1 000
kr	-0,26	-0,21	-89,00

MEDARBETARE

ANTAL ANSTÄLLDA	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
	13	10	-

Adresser

Victoria Park i Malmö 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
Stockholm Corporate Finance AB
Nybrogatan 11
114 39 Stockholm
Tfn 08 440 56 40
www.stockholmcorp.se



VICTORIA PARK®

VICTORIA PARK I MALMÖ 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