

# Victoria Park

ÅRSREDOVISNING 2008





# Victoria Park

– ett attraktivt boende med gemenskap, värme och service

Victoria Park är ett projektutvecklingsbolag som har utvecklat ett unikt boendekoncept vilket utgår ifrån den moderna människans önskemål om ett boende som harmonierar med den egna livsstilen.

På Victoria Park får de boende – förutom en modern och bekväm lägenhet – tillgång till stora gemensamma faciliteter som restaurang, bar, biograf och spa. En bemannad reception svarar för personlig service och trivsel. Vackra omgivningar är en viktig beståndsdel i en Victoria Park-anläggning – här kan erbjudas promenadstråk, boulevard och tennisbanor och uteserveringar.

Utöver en affärsidé med ett unikt koncept har Victoria Park byggt upp en organisation som tar ett helhetsansvar för hela projektet – även efter det att lägenheterna är sålda. Genom att bolaget har en egen organisation för försäljning och inredning får kunden en service utöver det vanliga – redan före inflyttningen. När anläggningen

står klar träder Victoria Parks servicebolag in som huvudansvarig för driften av de gemensamma faciliteterna. Detta ger kunden en extra trygghet om att utlovad service och kvalitet kan upprätthållas även på lång sikt.

Den första Victoria Park-anläggningen, i Malmö-stadsdelen Limhamn, började byggas 2008. Inflyttning för de första boende är beräknad till sensommaren 2009. Parallellt med arbetet kring den första anläggningen har ett arbete med att etablera fler Victoria Park-enheter gjorts runt om i norra Europa. Goda kontakter har upprättats, framförallt i Stockholms- och Göteborgsregionerna. Ambitionen är att under kommande år upprätta konkreta samarbeten där nya livsstilsboenden blir verklighet.

## 2008 i korthet

• Nettoomsättning	211 101 Tkr (292)
• Bruttoresultat	26 100 Tkr (292)
• Rörelseresultat	5 855 Tkr (-4 392)
• Resultat efter skatt	4 929 Tkr (-3 058)
• Resultat per aktie	0,27 kr (-0,26)
• Eget kapital per aktie	4,82 kr (4,57)

- Detaljplanen för Victoria Park i Malmö vann laga kraft den 29 januari 2008
- Byggstart av den första etappen i Malmö skedde i april 2008
- Hyresavtal tecknades med Förenade Care AB avseende vårdcentral och olika former av vårdboende
- Peter Strand tillträdde som ny VD för Victoria Park den 5 november 2008

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I januari 2009 såldes via bolag en obebyggd fastighet på Victoria Park-området i Malmö. På fastigheten skall det under våren 2009 påbörjas byggnation av en vårdbyggnad till Förenade Care AB som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.



# Ett år av utmaningar – en framtid med möjligheter

Inom Victoria Park har vi utvecklat ett unikt helhetskoncept inom ett område där inga andra aktörer hittills har etablerat sig. Victoria Park är en boendeform som passar för en bred målgrupp i olika skeden i livet. De som är mitt uppe i karriären kanske uppskattar tillgången till servicetjänster i hemmet och närheten till avkoppling och rekreation. En äldre målgrupp uppskattar säkert även dessa värden, men känner kanske att det sociala utbytet med grannar och vänner är ännu viktigare. Oavsett varför man väljer att bosätta sig på Victoria Park så handlar det om att söka ett boende som inte slutar vid lägenhetsdörren.

## ÅRET SOM HAR GÅTT

Året som gått har varit händelserikt och fyllt med utmaningar. Sedan försäljningen av den första etappen i Malmö, Limhamn startade i oktober 2007 har intresset för Victoria Parks koncept och lägenheter varit mycket stort. Under året har vi haft många välbesökta öppna visningar, bokade grupper och enskilda sällskap. Försäljningstakten var under de två första kvartalen 2008 mycket god sett till marknaden i övrigt. De sista två kvartalen har försäljningen dock påverkats av den ekonomiska kris som drabbat hela bygg- och bostadsmarknaden, vilket ger ett svagare avslut än väntat.

Det första spadtaget till den första Victoria Park-anläggningen togs den 23 april 2008. Området byggs i etapper och vi ser med glädje fram emot att inflyttningen i den första etappen påbörjas under sensommaren 2009. Serviceanläggningen med restaurang, spa, biograf etc. kommer successivt att färdigställas och tas i bruk från och med inflyttningen.

I november 2008 tillträdde jag, efter Unni Åström, som ny VD i koncernen. Närmast kommer jag från Annehem Fastigheter AB där jag som VD var med om att bygga upp Victoria Park på projektbasis fram till bolagsdelningen och noteringen av Victoria Park AB (publ) i november 2007. Att få efterträda Unni Åström, som lagt en god grund i bolaget, ser jag med glädje fram mot.

Organisation har under året formats i takt med att projektet framskridit och utvecklats. Inledningsvis har det varit mycket fokus på projektering, byggnation och försäljning. Under senare delen av året har allt mer tyngdpunkt lagts på utformning och utveckling av verksamheten i serviceanläggningen. Victoria Park Service AB är det bolag som skall stå för driften av de gemensamma faciliteterna på Victoria Park. Bolaget är dotterbolag till Victoria Park AB (publ) och kommer att ha en egen organisation med operativt och ekonomiskt ansvar. Att som bolag finnas kvar och ta ansvar för produktens kvalitet – även efter försäljningen – ser vi som en stor trygghet för Victoria Parks kunder.

I januari 2009 såldes, via bolag, en obebyggd fastighet på Victoria Park-området. En extern entreprenör börjar nu under våren bygga en vårdenhets på fastigheten. En kontrakterad hyresgäst kommer att stå för driften av anläggningens verksamhet – vårdcentral och vårdboende. Vårdverksamheten är helt fristående från Victoria Parks koncept och verksamheten kommer att vara öppen för allmänheten. Vi tror dock att närheten till anläggningen kan ge ett mervärde för de boende på Victoria Park.

## FRAMTIDENS UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER

Victoria Park avser att växa dels genom egna förvärv av nya utvecklingsfastigheter, dels genom partners. Målet är att etablera Victoria Park i andra storstadsregioner runt om i norra Europa. I enlighet med vår vision kommer vi under det kommande året att intensifiera arbetet med vidareetablering av konceptet. De områden där diskussioner om samarbete har påbörjats är Stockholm och Göteborg. Målsättningen är att inom en snar framtid få till stånd ett

eller flera konkreta samarbeten här. Min uppfattning att en vidare etablering av konceptet är en av de viktigaste prioriteringarna för organisationen framöver.

De stora utmaningarna för Victoria Park under 2009 kommer framförallt att vara att vända försäljningstrenden. Vi tycker oss dock redan se en viss ljusning. Vi kommer nu att arbeta med en utveckling av försäljningsorganisationen och en kontinuerlig anpassning av marknadsaktiviteterna. Vi skall också färdigställa byggnationen av den första etappen och starta upp driften av serviceanläggningen. Detta ställer stora krav på organisationen som kommer att förändras och utvecklas för att klara behoven.

Sammanfattningsvis ser jag det gångna året som en god start för Victoria Park som Skandinavien's nya sätt att leva och bo. Vi har fått bekräftelse på att det finns ett stort intresse för denna boendeform och har etablerat varumärket. Färdigställandet av den första etappen i Limhamn, Malmö är en viktig milstolpe som kommer att bana vägen för framtida etableringar. Jag ser 2009 som det år då Victoria Park på allvar tar steget in som ett nytt alternativ på bostadsmarknaden i norra Europa.

Malmö mars 2009



Peter Strand, VD





Victoria Park AB (publ) är ett projektutvecklingsbolag med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Bolaget är noterat på Nasdaq OMX First North sedan november 2007. Victoria Park har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av lägenheter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där ett bekvämt boende, aktivt liv och gemenskap prioriteras av de boende. Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen för boendekonceptet. Visionen är att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Den första Victoria Park-enheten, som är under uppförande vid Limhamns kalkbrott i Malmö, planeras omfatta totalt 395 lägenheter med tillhörande gemensamma faciliteter som exempelvis spa-anläggning, restaurang, biograf och trädgård. Detaljplanen vann laga kraft i januari

2008 och byggnation av den första etappen och de gemensamma utrymmena påbörjades i april 2008. De första boende beräknas flytta in under sensommaren 2009.

På området byggs även en separat vårdenhhet. Projektet har under januari 2009 avyttrats till extern entreprenör. Enhetens vårdcentral och vårdboende beräknas vara klart för inflyttning under det andra kvartalet 2010.

#### 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 skall vara ett ledande och lönsamt projektutvecklingsbolag med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Genom att förädla och realisera värden ska

# Victoria Park – ett nytt sätt att bo och leva



Victoria Park skapa god långsiktig avkastning till sina aktieägare. För att uppnå målet skall 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
- Etablera ett samarbete med kommuner och näringsliv i syfte att medverka och stödja den lokala utvecklingen.

## FRAMTIDSUTSIKTER

Under innevarande år har Victoria Park etablerat varumärket såväl lokalt i Malmö med omnejd, nationellt som runt om i Norden. Konceptet har rönt mycket uppmärksamhet i dagspress och media. Många är nyfikna på vad livsstilsboende innebär och responsen på detta nya sätt att leva och bo har varit mycket positiv. Att kombinera livs-

stil och boende ligger i tiden och framtidsutsikterna för vidare etableringar ser mycket goda ut.

## FINANSIELL MÅLSÄTTNING

Victoria Park ska uppvisa:

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

## OPERATIONELL MÅLSÄTTNING

Fram till årsskiftet 2011/2012 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

# Organisation

## OPERATIV STRUKTUR

Organisationerna utgörs av enheterna bygg och projekt, försäljning samt koncept och service. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna ekonomi/finans och marknads.

Koncernledningen består framöver av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, projektchef och operativ chef. Dessa har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt projektering.

## MEDARBETARE

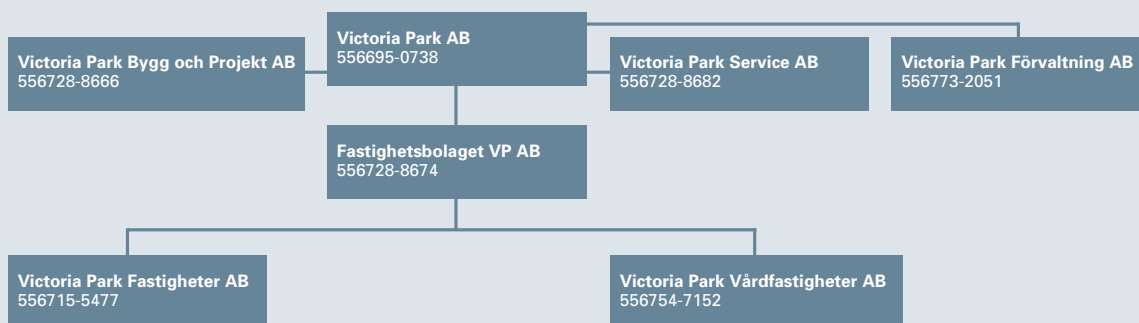
Victoria Park har som mål att vara ett ledande och lönsamt projektutvecklingsbolag mot utveckling av livsstilsboende. Bolaget kommer även att ha ett långsiktigt fortsatt engagemang i de projekt man startar. Allt sammanlagt gör att medarbetarnas insatser är av stor vikt för bolagets framtida utveckling.

Då Victoria Park idag är ett bolag under utveckling har detta medfört, och kommer löpande att medföra, förändringar utifrån verksamhetens behov. Närmast i tur står rekryteringar inför den kommande driften av serviceanläggningen på Victoria Park i Limhamn.

Victoria Parks medarbetare utgör företagets viktigaste resurs. Bolaget har en koncentrerad personalstyrka där varje person måste ha specialkompetens inom det egna området. Detta ställer höga krav på medarbetarnas förmåga att ha en helhetssyn inom det egna området, men även på ledningens förmåga att sammanlänka de olika kompetensområdena för att uppnå synergieffekter. Systematiskt arbetsmiljöarbete är påbörjat och grunderna för detta beräknas vara klart under hösten 2009.

En stark personalkultur med stark koppling till verksamheten är viktig. På Victoria Park präglas kulturen av kvalitet, lyhördhet, delaktighet, flexibilitet och framtidssanda. Bolaget arbetar aktivt för att vara en attraktiv

## LEGAL STRUKTUR



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

Victoria Park Paviljongen Ek för  
769618-2380  
Victoria Park Bersån Ek för  
769618-2430  
Victoria Park Pergolan Ek för  
769618-2398  
Victoria Park Harmoni Ek för  
769618-2448





arbetsgivare genom kompetensutveckling, förebyggande friskvårdsarbete och trivselaktiviteter som bidrar till god stämning i arbetsgruppen.

Victoria Park hade vid årets slut en personalstyrka om 11 medarbetare varav 7 kvinnor. Ledningsgruppen bestod av tre medarbetare varav en kvinna. Medelåldern uppgick till 42 år. 6 av 11 medarbetare har en akademisk examen motsvarande som lägst en kandidatexamen.

### MILJÖARBETE

Victoria Park arbetar långsiktigt och målmedvetet med miljöfrågor med särskild hänsyn tagen till energi och klimatfrågan. Miljöarbetet bedrivs som en integrerad del av affärsutvecklingen. Detta innebär att miljöfaktorer och miljökonsekvenser skall vara väl förankrade och genomföra koncernledningens beslut kring verksamheten.

I byggnationen, som är den process där bolaget har störst påverkan på miljön, ställs krav på att entreprenören skall efterfölja gällande normer vad gäller krav på energieffektivitet, återvinning och val av miljöriktiga arbetsmaterial och arbetsmetoder. Arkitektoniskt eftersträvas ett tidlöst formspråk såväl exteriört som interiört, vilket förlänger dess attraktion och minskar behovet av estetiska förändrings- och renoveringsarbeten. Vid val av inredning prioriteras god kvalitet och tidlöst formspråk av samma skäl. I gemensamma utrymmen och lägenheter eftersträvas moderna energisnåla lösningar av såväl miljömässiga som ekonomiska skäl.

I det dagliga arbetet eftersträvas effektivt resursutnyttjande. Förpackningar och förbrukningsmaterial skall i mesta möjliga mån återvinnas.

# Europas första renodlade livsstilsboende

Boendekonceptet Victoria Park vänder sig till människor som vill leva ett socialt, aktivt och på samma gång bekvämt liv. Konceptet blir först i Europa i kategorin livsstilsboende.

Det som gör Victoria Park ensam i sitt slag är en boendemiljö som sträcker sig långt utöver den egna lägenheten. Omfattande faciliteter, en stor trädgård och tillgång till olika typer av service är konceptets hörnstenar. Värt att påpeka är dock att konceptet i någon mån kommer att behöva anpassas efter skilda lokala förutsättningar som läge, tomtareal med mera.

Det nya boendekonceptet öppnar för ett annorlunda och innehållsrikt liv. En tillvaro präglad av aktivitet, bekvämlighet, social närhet, rekreation och trygghet. Detta utan att behöva göra avkall på vare sig valfrihet eller personlig integritet. Victoria Park är inte minst ett smart och rationellt boende som erbjuder såväl ekonomiska som tidsbesparande vinster, tack vare konceptets givna skalfördelar.

## LÄGENHETER

Lägenheterna på Victoria Park kännetecknas av ett ljust och stilrent formspråk. Planlösningarna är öppna och genomtänkta med syfte att skapa en bekväm, ombonad och harmonisk boendemiljö. Närheten till utemiljön är påtaglig tack vare fönsterpartiernas generösa ljusinflöden. Lägenheterna har i regel egna terrasser eller balkonger. Standarden och kvaliteten är mycket hög med vackra och rena material i en inredning vald med omsorg.

## FACILITETER

Konceptets gemensamma delar erbjuder de boende tillgång till bland annat reception, lounge, bibliotek, restaurang, delikatessbutik, bar, vinkällare med vinprovningsrum, biograf, lekrum, möteslokaler samt fest- och aktivi-

tetslokaler. Victoria Parks spa inbegriper ute- och inomhuspooler, olika bastutyper, relax, gym, träningslokaler, behandlingsrum med mera. I trädgården erbjuds rekreation och uteliv på promenadstråk och i grönskande uterum. En tennisbana anläggs på området samt boulebana och en putting-green för golfarna.

## VICTORIA PARK SERVICE AB

I syfte att säkerställa servicen hyr Victoria Parks servicebolag de gemensamma ytorna av bostadsrättsföreningarna. Dessa tecknar ett serviceavtal med servicebolaget. Intäkter från de boendes obligatoriska serviceavgifter ska täcka de löpande kostnaderna för att tillhandahålla det grundläggande serviceutbudet.

Victoria Parks hyreskostnader för de gemensamma ytorna ska finansieras av intäkter från serviceavgifterna, från de tillvalstjänster som erbjuds de boende samt från de faciliteter, exempelvis spa och restaurang, som är öppna för allmänheten.

Victoria Park handlar om att skapa ett boende som ger mervärden i form av social gemenskap, livsnjutning, hälsa och välmående. För att kvalitetssäkra verksamheten ingår det i Victoria Parks uppdrag att driva serviceanläggningen i det format som är mest ändamålsenligt för kunden. Detta innebär att driften kan ske helt eller delvis i egen regi, men där det krävs anlitas externa entreprenörer med särskild kompetens för uppdraget. Victoria Park finns dock, genom sitt servicebolag, alltid kvar och tar ett helhetsansvar för verksamheten. På så vis garanteras att anläggningen håller den servicenivå som har utlovats till kunden.



# Konceptets erbjudande i Malmö

## SERVICE OCH RECEPTION

En gemensam reception kommer att svara för servicen och vara bemannad av Victoria Park. Via receptionen erbjuds de boende meddelandeservice, nyckelförvaring, bokning av gemensamma faciliteter, samordning av transporter med mera. Receptionen kommer även att fungera som en levande informationscentral.

## SÄKERHET OCH TRYGGHET

Victoria Park kommer att installera ett modernt passage-system, som ger de boende tillträde till respektive bostadshus och de gemensamma faciliteterna. Likaså kommer Victoria Park att tillhandahålla ett internt informationssystem för de boende.



## MAT OCH DRYCK

En restaurang med delikatessbutik och bageri kommer att finnas på Victoria Park. En vinkällare med vinprovingsrum står till de boendes förfogande. Restaurangen kommer dagligen att erbjuda en varierad meny för säsongen. Loungebaren kommer att erbjuda barsortiment och enklare rätter. Delikatessbutiken kommer att erbjuda ett



varierat delikatessortiment. Restaurangen och delikatessbutiken 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.

## HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE

Spa-anläggningen kommer att erbjuda såväl inomhus- som utomhusfaciliteter med pooler, bastu, relaxrum och gym.

Inomhus erbjuds pool och olika bastutyper. Dessutom ett fullt utrustat gym och lokal för gruppträning. Det kommer även att finnas behandlingsrum som erbjuder spa-behandlingar som tillvalstjänster. Dessa behandlingar kommer att kunna bokas av de boende, deras gäster samt allmänheten.

Utomhus kommer de boende att få tillgång till pool och romerskt bad. Solaltan med solstolar kommer att finnas både inomhus och utomhus.

## LOUNGE MED BIBLIOTEK

I loungen finns givna tillfällen för spontana möten, liv och rörelse. Men även för en lugn stund med en bok, tidning

eller ett magasin i biblioteket. Victoria Park kommer att ansvara för prenumerationer och böcker. Victoria Park kommer även att erbjuda de boende lokaler som är avsedda för affärsbesök, mindre konferenser eller andra typer av formella möten.

#### AKTIVITETS- OCH FESTLOKALER

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. Det kommer att finnas lekrum för barnen samt ett antal gästrum för uthyrning till de boendes gäster.

#### UTOMHUSAKTIVITETER

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

#### TRÄDGÅRD OCH MILJÖ

Den stora trädgården inbjuder till uteliv och gemenskap på trädäck, paviljonger, bersåer, promenad- och cykelstråk. Victoria Park kommer att se till – och löpande ansvara – för maximal trivsel i parken och runt byggnaderna.



#### TILLVALSTJÄNSTER

Tjänster som ligger utanför det grundläggande serviceprogrammet kallas tillvalstjänster. Dessa, i regel hushållsnära, tjänster är tänkta att tas fram i samarbete med de boende och kommer att kunna bokas via receptionen.

Tillvalstjänsterna kommer att prisförhandlas 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 tillvalstjänsterna inte att inkluderas i den obligatoriska serviceavgiften.

#### EXEMPEL PÅ TÄNKTA TILLVALSTJÄNSTER:

- Spabehandlingar
- Frisör
- Gästparkering
- Allt-i-allo-person
- Lägenhetsstädning
- Inköp av matvaror
- Fotvård
- Flytthjälp/lagring
- Gästrum
- Kemtvätt
- Lägenhetstillsyn
- Festarrangemang



## Hälsa och miljö – centrala begrepp på Victoria Park

Sambandet mellan boendemiljö och hälsa är sedan länge känt inom forskningen. I rapporten Stödjande miljöer för hälsa – ett strategiskt begrepp för det hälsofrämjande arbetet<sup>1)</sup> betonas att även bostaden och bostadsområdet är en viktig arena för att främja fysisk aktivitet. Nedanstående faktorer, kopplade till boendemiljön, anses vara viktiga för att påverka fysisk aktivitet:

- Den byggda miljöns utformning
- Parker och grönområden
- Anläggningar för idrott, motion och rekreation
- Trygghet och säkerhet
- Tillgång till gång och cykelvägar
- Närhet till affärer och service

Bostadsområden som stimulerar till aktivitet utomhus tenderar att även främja socialt kapital – människor blir mer benägna att lära känna varandra och engagera sig i området. Detta engagemang och den trygghet som detta skapar har visat sig minska risken för förkylning, hjärt-attack, stroke, cancer och depression.

Ett stort antal studier har visat att personer som är socialt isolerade löper 2–5 ggr högre risk att dö i förtid jämfört med personer som har ett starkt socialt kontaktnät.<sup>2)</sup>

Victoria Park är en boendeform som enligt dessa resonemang kan stimulera till ökad fysisk aktivitet. Området och de gemensamma utrymmena erbjuder rekreation i vackra miljöer och är utformade för att skapa trygghet och främja sociala möten mellan grannar.

På Victoria Park erbjuds de boende dessutom ett brett utbud av aktiviteter som tennis, boule, styrketräning, gruppträning, simning och promenadslingor med mera. Gruppaktiviteter som underlättar kontaktskapande och förstärker de positiva effekterna av fysisk aktivitet.

Victoria Park är en boendeform med en hälsofrämjande inriktning där man tillvaratar de sociala värdena i boendet genom att stimulera till social samvaro, fysisk aktivitet och bidrar till ökad trygghet. Som privat aktör kan vi på så vis bidra till att skapa stödjande miljöer som främjar hälsa.

<sup>1)</sup> Bo J A Haglund; 2007

<sup>2)</sup> Den byggda miljöns påverkan på fysisk aktivitet – en kunskapssammanställning för regeringsuppdraget ”Byggd miljö och fysisk aktivitet”; J Faskunger; Statens Folkhälsoinstitut 2007:3

# Koncernens etableringar

## VICTORIA PARK MALMÖ

Den första Victoria Park-enheten uppförs vid kalkbrottet i stadsdelen Limhamn i Malmö. Huvudbyggnaden utgörs av byggmaterialföretaget Eurocs före detta huvudkontor, vilket 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 kommer delvis från klostret Saint Trophime, byggt i romansk stil, i Arles i södra Frankrike. Detta ger fastigheten en speciell känsla och särprägel.

Victoria Park Malmö kommer att omfatta cirka 31 000 m<sup>2</sup> bostäder och cirka 3 500 m<sup>2</sup> gemensamma faciliteter. Byggnationen sker i etapper. Projektets första etapp påbörjades i april 2008 och omfattar totalt 133 lägenheter och de gemensamma faciliteterna.

### ETAPP 1 – BRF PAVILJONGEN

Säljstart: oktober 2007

Total BOA: 10 248 m<sup>2</sup>

Antal lägenheter: 133

Total LOA: 3 462 m<sup>2</sup>

Antal våningar: 6

Etappen ritad av: Chroma Arkitekter och Megaron Arkitekter

### ETAPP 2

Säljstart: preliminärt 2010

Total BOA: cirka 7 500 m<sup>2</sup>

Etappen ritad av: Fojab Arkitekter

### ETAPP 3

Säljstart: preliminärt 2011

Total BOA: cirka 6 800 m<sup>2</sup>

Etappen ritad av: Plan- och Byggnadskonst i Lund

### ETAPP 4

Säljstart: preliminärt 2009

Total BOA: cirka 5 200 m<sup>2</sup>

Etappen ritad av: Chroma Arkitekter

### FASTIGHETENS LÄGE

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. 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 Skandinavien största shoppingcentrum, arena för ishockey och evenemang, hotell samt blandad bebyggelse med både bostäder och kontor.







## UNIK NATUR

Området kring Kalkbrottet har en unik biotop med fridlysta växt- och djurarter. Inför uppförandet av den första Victoria Park enheten vid Limhamns Kalkbrott i Malmö har därför en omfattande miljökonsekvensbeskrivning gjorts. Det har varit mycket viktigt för Victoria Park att säkerställa att byggnationen inte har negativ inverkan på områdets rika natur.

Som ett led i Victoria Parks ambition att utveckla boendet skall en av etapperna ges en tydlig miljöprofil. Syftet är att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle samtidigt som driften blir kostnadseffektiv för de boende. Visuellt kommer miljöprofilen även att synas i utformningen genom att materialen och arkitekturen på ett harmoniskt sätt blir en del av parkmiljön.

## BYGGNATION OCH MILJÖ

Fokus på miljö- och klimatfrågor har ökat de senaste åren och den privata sektorn har en viktig roll i detta arbete. Att arbeta med miljöfokus är en naturlig del av Victoria Parks koncept som tar fasta på hälsa och livskvalitet, såväl som de estetiska värdena i boendemiljön.

I Doceres rapport om trender har man sett att den moderna människan gärna gör miljövänliga val, men att det är viktigt att dessa även lönar sig ekonomiskt.<sup>3)</sup> På Victoria Park har de miljöåtgärder som prioriterats varit de som sparar på såväl naturresurser som kostnader för kunden. Det skall löna sig att göra rätt.

I byggnationen generellt, efterföljs givetvis gällande normer vad gäller krav på energieffektivitet och val av material. Dagens krav tar i stor utsträckning hänsyn till miljöaspekter gällande såväl ventilation som konstruktion och krav på återvinning i byggprocessen. I utformningen av Victoria Park i Malmö har ytterligare en viktig del av det långsiktiga arbetet varit att rita hus och lägenheter som kan svara mot moderna krav samtidigt som de har en tidlös design.

På Victoria Park i Malmö installeras även det moderna och miljövänliga Rocosystemet för hantering av hushållsavfall. Fördelen med systemet är att det är lättillgängligt för användaren via ett sopinkast och att soporna kompri-

meras till en fjärdedel av sin ursprungliga storlek. Genom komprimeringen krävs färre sophämtningar vilket innebär minskade kostnader och mindre belastning på miljön. Källsortering av återvinningsbara produkter sker i för ändamålet anpassade utrymmen.

## FRAMTIDA ETABLERINGAR

Visionen att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende är långsiktig och under de närmsta åren kommer fokus framförallt att ligga på etableringar i Stockholms- och Göteborgsregionerna. Under året har diskussioner förts med ett antal kommuner och samarbetspartners. Utredning av förutsättningar och underlag pågår. Ambitionen är att under kommande år utveckla ett mer konkret samarbete.

För att ett område skall anses vara aktuellt för en Victoria Park-anläggning krävs det att ett flertal kriterier kan uppfyllas. Hänsyn tas till såväl potentiellt kundunderlag i närområdet, starka samarbetspartners och strategiskt väl placerade markytor i attraktiva miljöer.

## FAKTA VICTORIA PARK MALMÖ

**Läge:** i Malmöstadsdelen Limhamn, nära Öresundsbron

**Total yta:** cirka 46 000 m<sup>2</sup> (BTA)

**Lägenheter:** 395 lägenheter fördelat på cirka 31 000 m<sup>2</sup> (BOA)

**Gemensamma faciliteter:** cirka 3 500 m<sup>2</sup> (LOA)

**Trädgård:** cirka 17 000 m<sup>2</sup>

**Försäljningsstart:** slutet av oktober 2007

**Byggstart:** april 2008

**Första inflyttning:** sensommaren 2009

**Projekt genomfört:** under 2012

**Detaljplan:** vann laga kraft den 29 januari 2008

**Försäljning:** totalt 97 sålda lägenheter den 31 december 2008, motsvarande ett värde om 420 Mkr

<sup>3)</sup> Framtidens boendemönster, Docere, 2008

# Nya trender ställer nya krav

Boendefrågorna är starkt förknippade med rådande strömningar. Efter industri-samhällets fall intar individualiseringen en särställning bland de långsiktiga trenderna. Kollektivt tankar och enhetskultur har fått ge vika för en mer individuell och livs-bejakande attityd till livet.

Vi väljer vår egen livsstil – i större utsträckning än någon-sin. Generellt konsumerar vi som aldrig förr. I allt högre grad konsumerar vi dessutom utifrån vår livsstil och våra individuella val. Samhällets omvälvande socioekonomiska och demografiska förändringar – bland annat det faktum att vi blir allt äldre, friskare och resursstarkare – är några av de bakomliggande faktorerna till detta.

Vissa bedömare menar dock att skillnader i ålder, generation, kön eller inkomst har överbetonats i diskus-sionen om konsumtionsmönster. Media, egna intressen, vår närmaste omgivning och personliga drivkrafter ten-derar att stå mer i fokus för det som påverkar hur vi kon-sumerar. Människor med liknande prioriteringar – när det gäller exempelvis boendet – tycks spridas över ålders-och generationsgränserna. Livsstil snarare än ålder, ten-derar alltså styra det vi värdesätter.<sup>4)</sup>

Värt att notera i sammanhanget är att fastighetsbran-schen tillhör de fåtal branscher som hittills inte arbetat aktivt med tjänsteutbud och livsstilsanpassning.

## ATT UPPLEVA LIVET

Inte minst genom sitt sätt att bo vill således allt fler ma-nifestera sin livsstil och förverkliga sig själva. Man kräver inflytande över sitt boende och vill prägla det med indi-viduella val. Den del av hushållens resurser som läggs på boendet har hittills blivit allt större.

Vidare har begreppet kvalitet för de flesta kommit att bli mer centralt. Den alltmer pressande tidslogistiken gör att tiden prioriteras på annat sätt än tidigare. Efterfrågan på bekvämlighet, service och rekreation på nära håll ökar. Man är beredd att betala för viss exklusivitet när det gäl-ler upplevelser och aktiviteter som resor, mat och dryck, kroppsvård, fysisk träning med mera.

Andra mer långsiktiga trender, specifikt relaterade till boende, är det starka intresset för design och arkitektur. Tack vare inredningsprogram, designmagasin och resor har detta intresse spridits till allt fler. Det gör att vi ställer högre krav på arkitekturen omkring oss. Vi värdesätter design, inte minst som en identitetsskapare.

## TIDEN ÄR VÄRD MER

En trend som dock tenderar avta är de senaste tio årens ”hemmafixande”. Många är trötta på att lägga hela sin fritid på att renovera eller bygga om i lägenheten eller huset. Intresset för nybyggda boendeformer ökar därmed. Många önskar dessutom spara värdefull tid genom att istället betala för hushållsnära tjänster och ROT-arbeten i hemmet.

Kärnfamiljen som norm börjar naggas i kanten. Feno-menet bonusfamiljer ställer nya krav på boendet – bland annat flexibilitet och logistik. Sverige är vidare det land i världen som har flest singelhushåll, i storstäderna fler än hälften. Generellt lever vi dessutom i kortare relationer och flexiblare parbindningar, delvis beroende på den tidi-gare nämnda individualiseringen. I ljust av dessa föränd-rade relationsmönster är fritiden värdefull och ges ofta en mer kvalitativ dimension.<sup>4)</sup>

Sammanfattningsvis – utan att göra anspråk på en heltäckande bild – förutsätts dessa och andra trender ställa delvis nya krav på boendet och därmed skapa givna förutsättningar för annorlunda och mer nischade boende-former. Förändrade konsumtions- och familjemönster, önskemål om individuell anpassning och nya prioritering-ar i livet bör rimligen medföra allt högre krav på boendet – inte minst när det gäller service, valfrihet och bekväm-lighet.

## Resortboende – livsstilsboende

För närvarande finns det ingen annan aktör i Europa inom kategorin livsstilsboende; i betydelsen lägenheter med väl utbyggda gemensamhetsanläggningar och trädgård. Det finns däremot liknande boendeformer, som vi återkommer till nedan.

I USA har fenomenet däremot funnits i cirka sextio år, där under benämningen resort living. Faktum är att nästan samtliga bostadsprojekt av mer påkostad karaktär, som nu byggs i amerikanska storstäder, innefattar någon form av service och gemensamma faciliteter.

En vanlig europeisk missuppfattning är att denna boendeform är reserverad för pensionärer. Trenden startade mycket riktigt med seniorboende i Florida på femtiotalet, men spred sig snabbt över kontinenten och kom efterhand att utvecklas som en nischad boendeform, oberoende av ålder.



### BOENDEFORM FÖR OLIKA LIVSSTILAR

Livsstil och intressen blev nu incitamenten för att skapa nya resortboenden i USA. Detta började med bostäder som växte upp runt golfbanor med gemensamma faciliteter och klubbhus för de boende.

Numera finns det i USA en mängd olika typer av fullserviceboenden nischade mot olika livsstilar och målgrupper. Det kan exempelvis vara barnfamiljer, hälsoinriktade människor, friluftsinresserade, surfare, seglare, kapitalstarka ungdomar med mera. Till bostadsområdet hör oftast pooler, restauranger, gym och liknande gemensamhetsanläggningar. Inte sällan finns ett stort aktivitetsutbud.

Till boendeformen hör oftast ett väl utbyggt tjänste- och serviceprogram. De ursprungliga resortboendena med inriktning på seniorer har på senare tid ökat, i takt med den stora och kapitalstarka gruppen äldre.

### TIME-SHARE OCH LÄGENHETSHOTELL

En närbesläktad boendekategori, som även finns representerad på vår kontinent, är den så kallade time-share – en slags semesterbostad som utnyttjas under en del av året och ägs tillsammans med andra. Boendeformen finns ofta på orter med varmt klimat i exempelvis Spanien, Florida, Thailand och Dubai.

Ytterligare en boendeform som liknar resortboendet är det kombinerade hotell och lägenhetshotellet. Det är framförallt vanligt i storstäder i USA men lägenhetshotell planeras nu bland annat i London och Frankfurt. De boende har, förutom sin lägenhet, full tillgång till hotellets service; reception, pool, gym, roomservice, städning, tvätt med mera.

# Öresundsregionen

Trots rådande konjunkturläge bedöms Öresundsregionen även i ett kortare perspektiv vara en gynnsam marknad för nyproducerade bostäder.



Regionen är Skandinaviens snabbast växande tätortsregion med en total befolkning på knappt 3,6 miljoner invånare. Den är därmed också Skandinaviens största tätortsregion. Av regionens invånare är cirka 2,4 miljoner bosatta i Danmark och cirka 1,2 miljoner i Sverige.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stort. De stora satsningarna på infrastrukturen och den stadiga befolkningstillväxten lär knappast minska efterfrågan under överskådlig tid.

## VÄL UTBYGGD INFRASTRUKTUR

I Öresundsregionen finns ett välutvecklat väg- och järnvägsnät, två internationella och tre regionala flygplatser

och sex hamnar med internationella färje- och handelsförbindelser.

Inom en timme med bil finns 3,5 miljoner människor och med samma restid med flyg finns 20 miljoner.

## ARBETSMARKNAD

Öresundsregionen är Nordens största regionala arbetsmarknad med 1,7 miljoner anställda. Den svarar för mer än en fjärdedel av Danmarks och Sveriges samlade BNP. Nästan lika många nordiska företag väljer att förlägga sina huvudkontor i Öresundsregionen, som i Stockholm. Detta enligt en undersökning från 2006.

Öresund är en kunskapsintensiv region, med 14 uni-



versitet, 150 000 studenter och 14 000 forskare. I tjugo års tid har forskningsbyn Ideon Science Park kommersialiserat idéer som flödar ur universitetsvärlden.

I regionen finns också Europas starkaste kluster inom life science. Medicon Valley omfattar cirka 120 biotech- och läkemedelsbolag samt över 40 000 anställda.

Öresundsbron och byggandet av Citytunneln, har ytterligare stimulerat en positiv framtidssyn och ökad integration mellan Malmö och Köpenhamn. Nya områden med bland annat butiker, kontor och bostäder byggs och planeras i närheten av dessa satsningar. Citytunnelns stationer lyfter vissa bostadsområden i Malmö och skapar underlag för den helt nya stadsdelen Hyllievång, bara några kilometer från Victoria Park i Limhamn.

## FRÅN INDUSTRISTAD TILL KUNSKAPSCENTRUM

För Malmö är prognosen för närvarande relativt positiv när det gäller såväl tillväxt som arbetslöshetssiffror.

Detta tack vare det lokala näringslivets karaktär med få stora industrier och många mindre och medelstora tjänste- och kunskapsföretag.

Den forna industristaden har förvandlats till ett centrum i en teknologi- och kunskapsintensiv svensk region. Mobiltelefoni- och bioteknikcentra mellan Malmö och Lund kopplat till utvecklingen av Malmö Högskola samt en stor inflyttning av danska invånare som arbetar på andra sidan sundet har varit gynnsam för staden.

# Förvaltningberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Victoria Park AB (publ), organisationsnummer 556695-0738, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2008.

## 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 med ett koncept som erbjuder hög service och god standard.
- Arbeta med förvärv och förädling av mark och utvecklingsfastigheter.
- Vidareutveckla och stärka 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

Fram till årsskiftet 2010/2011 ska Victoria Park:

- Etablera en första enhet i Limhamn, Malmö.
- Påbörja ytterligare två enheter, varav minst en i Stockholmsregionen.
- Skapa en stark varumärkeskänedom 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 Nasdaq OMX First North med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Bolaget har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av lägenheter med hög standard och tillgång till stora gemensamma faciliteter och där aktivi-

teter och service prioriteras av de boende. Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen för boendekonceptet.

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

## KONCERNEN

Koncernen består, per den 31 december 2008, av moderbolaget samt de helägda dotterbolagen Victoria Park Bygg och Projekt AB, Victoria Park Service AB, Victoria Park Förvaltning AB och Fastighetsbolaget VP AB. Det sistnämnda bolaget är i sin tur moderbolag till Victoria Park Fastigheter AB och Victoria Park Vårdfastigheter AB. Inom koncernen finns även följande föreningar: Brf Victoria Park i Limhamn Paviljongen, Brf Victoria Park i Limhamn Bersån, Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan, Brf Victoria Park i Limhamn Harmoni, Victoria Park Paviljongen ek för, Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Pergolan ek för och Victoria Park Harmoni ek för.

## AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Victoria Park-aktien noterades på Nasdaq OMX First North den 14 november 2007. Aktiekapitalet uppgår till 5,8 mkr fördelat på 18,6 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

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.

Per den 31 december 2008 uppgick antalet aktieägare till 556. De fem största ägarna är MCJ Holding AB 26 %, Grotton Holding AB 16 %, Östersjöstiftelsen 12 %, Mellby Gård AB 11 % och Peab AB 7 %.

## INTÄKTER

Intäkterna för perioden januari–december 2008 uppgick till 211 101 tkr (292). Dessa hänför sig huvudsakligen till successiv vinstavräkning gällande första etappen i Malmö, Limhamn.

## FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -19 450 tkr (-3 556). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader och avskrivningar. Marknads- och personalkostnader avseende försäljningsaktiviteter periodiseras i den mån dessa avser kostnader för nästkommande räkenskapsår.

## RESULTAT

Rörelseresultatet för perioden januari–december 2008 uppgick till 5 855 tkr (-4 392). Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 929 tkr (-3 058), vilket motsvarar 0,27 kr per aktie (-0,26).

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 692 tkr (240) och finansiella kostnader till -524 tkr (0). Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheterna Annetorpsgården 6, Annetorpsgården 7, Lilla Högesten 1, Stora Högesten 1 och Stora Högesten 2 i Malmö i koncernens bolag och ekonomiska föreningar och på entreprenaden i Victoria Park Bygg och Projekt AB.

## SKATT

Koncernens skatt består huvudsakligen av upplösning av föregående års uppskjutna skattefordran. Den uppgick under perioden till -1 094 tkr (1 094).

## KONCEPTUTVECKLING

Konceptutveckling om 6 655 tkr (6 226) avser utgifter för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av mat- och dryckeskoncept, spakoncept till övergripande serviceprogram.

## INVENTARIER

Inventarier om 1 530 tkr (1 134) avser datorer, kontorsmöbler samt investering i konst till utsmyckning av fastigheten.

## EXPLOATERINGSFASTIGHET

Under året har ideella andelar av fastigheten Annetorpsgården 5 i Malmö avyttrats till ekonomiska föreningar och bolag inom koncernen. Därefter har klyvning genomförts vilket resulterat i fastigheterna Annetorpsgården 6, Annetorpsgården 7, Lilla Högesten 1, Stora Högesten 1, Stora Högesten 2 och Limhamn 155:503.

De bokförda värdena om 349 780 tkr (150 520) avser anskaffningsvärden, nedlagda kostnader samt projektering och pågående byggnation gällande dessa. Omrubricering har skett från anläggningstillgång till omsättnings-tillgång under perioden.

## INVESTERINGAR

Huvuddelen av moderbolaget Victoria Parks investeringar görs i konceptutveckling. Under året uppgick dessa till 429 tkr (3 464). Koncernens investeringar utgörs främst av exploateringsfastigheter och kostnader hänförliga till dessa. Under året uppgick dessa till 199 260 tkr (150 520). Årets planerliga avskrivningar uppgick till 173 tkr (121) och avser avskrivning av inventarier.

## LIKVIDITET

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 43 186 tkr (21 479).

## EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2008 till 89 394 tkr (84 813), vilket motsvarar 4,82 kr per aktie (4,57). Aktiekapitalet uppgick till 5 800 tkr (5 800)

och övrigt tillskjutet kapital till 81 812 Tkr (82 160). Koncernens balanserade resultat uppgick till 1 782 Tkr (-3 147) Tkr varav 4 929 Tkr (-3 058) utgjorde årets resultat. Soliditeten uppgick till 21,6 % (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 380 000 optioner fanns per bokslutsdagen tecknade av personalen vilket kan resultera i en ökning av det egna kapitalet om 8 740 Tkr. Under förutsättning att samtliga redan förvärvade teckningsoptioner utnyttjas för kontant teckning av nya aktier uppstår en utspädningseffekt på 2,0 %. Resterande outnyttjade optioner är avsedda för framtida rekryteringar.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2008 uppgick till 232 167 Tkr (100 000). Den genomsnittliga räntan var 4,8 %. Kortfristig del är 182 167 Tkr (25 000) vilken per bokslutsdagen löpte med en räntesats om 4,45 %. Långfristig del om 50 000 Tkr (75 000) avser skuld till kreditinstitut gällande fastighetslån, vilket löper med rörlig ränta. Som säkerhet för detta lån har fastighetsinteckning om 75 000 Tkr (75 000) lämnats.

### KASSAFLÖDESANALYS

Förändringar av rörelsekapital har minskat med 114 216 Tkr (-159 561). Kassaflödet från investeringsverksamheten avseende immateriella anläggningstillgångar har minskat med -429 Tkr (-3 464) samt investeringar av materiella anläggningstillgångar med -569 Tkr (-1 226), totalt -998 Tkr (-4 690). Förändringar i finansieringsverksamheten om totalt 131 819 Tkr (187 860) utgör upptagna lån

om 132 167 Tkr (100 000) och -348 Tkr i optionspremier (87 860 Tkr i emission och överkursfond), totalt 131 819 Tkr (187 860).

Koncernens likvida medel vid årets slut är 43 186 Tkr (21 479).

### MODERBOLAGET

Intäkterna uppgick till 1 790 Tkr (433) och är hänförlig till koncerninterna tjänster. Moderbolagets resultat efter skatt var på balansdagen -25 214 Tkr (-2 471). Moderbolagets huvudsakliga tillgångar består av konceptutveckling, förutbetalda kostnader, koncerninterna fordringar och kassa.

Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2008 till 63 230 Tkr (121 942) och eget kapital till 58 351 Tkr (84 422). Likvida medel var 18 564 Tkr (19 210). De totala investeringarna uppgick till 662 Tkr (4 340) och avser utveckling av koncept, inventarier och inköp av dotterbolag. Antalet medarbetare vid periodens utgång var 7 (10) varav 5 (8) är kvinnor. Löner och sociala kostnader uppgick till 5 450 Tkr (3 142).

### FINANSPOLICY

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

De mål som finanspolicyn anger är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 20 % och att soliditeten över tiden ska vara lägst 20 %. Vidare ska ekonomifunktionen säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning samt uppnå långsiktigt stabil kapitalstruktur.

Finansieringsutskottet består av Greg Dingizian, styrelsens ordförande, Mats Leifland, ledamot, Sten Libell, ledamot och Peter Strand, 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, prisförändringar, 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 11 (13), varav 7 (9) är kvinnor.

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 2008

Styrelsen har sammanträtt vid följande tillfällen 27 februari, 5 maj, 30 maj, 28 augusti och den 10 november 2008. De punkter som har behandlats är bl a:

- Namnändring av bolagets firmanamn till Victoria Park AB (publ)
- Fastställande av Arbetsordning för styrelsen
- Fastställande av Instruktioner för verkställande direktören
- Antagande av Informationspolicy
- Antagande av Finanspolicy
- Beslut om öppnande av filialer i Norge och Finland

## ERSÄTTNING TILL STYRELSEN 2008

Vid bolagsstämman i Victoria Park den 5 maj 2008

beslutades att styrelsearvode in till tiden för årsstämman 2009 ska uppgå till sammanlagt 400 tkr (400) varav 100 tkr (100) utgör ersättning till ordföranden samt 50 tkr (50) vardera utgör ersättning till övriga ledamöter.

## AKTIEUTDELNING

Styrelsen i Victoria Park föreslår att årsstämman den 20 april 2009 beslutar att ingen utdelning ska göras.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

- Detaljplanen för Victoria Park i Malmö vann laga kraft den 29 januari 2008.
- Byggstart av den första etappen i Malmö skedde i april 2008.
- Namnändring av bolagets firmanamn till Victoria Park AB (publ) antogs på bolagsstämman den 5 maj 2008.
- Hyresavtal tecknades med Förenade Care AB avseende vårdcentral och olika former av vårdboende.
- Peter Strand tillträdde som ny VD för Victoria Park den 5 november 2008.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I januari 2009 såldes via bolag en obebyggd fastighet på Victoria Park-området i Malmö. På fastigheten skall det under våren 2009 påbörjas byggnation av en vårdbyggnad till Förenade Care AB som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.
- Totalt antal sålda lägenheter i etapp 1 per den 31 december 2008 var 97 st av 133 st till ett värde om 420 mkr, vilket motsvarar 76 % av det ekonomiska värdet.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Från föregående år disponibla vinstmedel	78 622 525
Årets resultat	-25 214 484
Koncernbidrag	-856 764
<b>Kronor</b>	<b>52 551 277</b>

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att i ny räkning överföres 52 551 277 kronor.

# Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Intäkter	1	211 101	292
Kostnader för produktion		-185 001	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>26 100</b>	<b>292</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-19 450	-3 556
Övriga rörelsekostnader	5	-795	-1 128
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 855</b>	<b>-4 392</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	6		
Finansiella intäkter		692	240
Finansiella kostnader		-524	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 023</b>	<b>-4 152</b>
Skatt	7	-1 094	1 094
<b>Årets resultat</b>		<b>4 929</b>	<b>-3 058</b>
Resultat per aktie, kr	8	0,27	-0,26
Resultat per aktie efter full utspädning, kr	8	0,25	-0,24
Genomsnittligt antal utestående aktier (tusental)		18 560	11 775
Genomsnittligt antal utestående aktier efter full utspädning (tusental)		19 360	12 575

# Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Konceptutveckling	9	6 655	6 226
		<b>6 655</b>	<b>6 226</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	10	1 530	1 134
		<b>1 530</b>	<b>1 134</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 185</b>	<b>7 360</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Exploateringsfastigheter	11	349 780	150 520
Kundfordringar		321	30
Övriga kortfristiga fordringar	12	4 276	10 894
Förutbetalda kostnader	13	7 447	9 489
		<b>316 824</b>	<b>170 933</b>
<b>Likvida medel</b>			
Kassa och bank		43 186	21 479
		<b>43 186</b>	<b>21 479</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>405 010</b>	<b>192 412</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>413 195</b>	<b>199 772</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		5 800	5 800
Övrigt tillskjutet kapital		81 812	82 160
Balanserade resultat		-3 147	-89
Årets resultat		4 929	-3 058
		<b>89 394</b>	<b>84 813</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 394</b>	<b>84 813</b>
SKULDER			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristig räntebärande skuld	14	50 000	75 000
		<b>50 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		16 045	4 935
Kortfristig räntebärande skuld	14	182 167	25 000
Aktuella skatteskulder		813	118
Övriga kortfristiga skulder		53 415	6 373
Upplupna kostnader	15	21 361	3 533
		<b>273 801</b>	<b>39 959</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>323 801</b>	<b>114 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>413 195</b>	<b>199 772</b>
Ställda säkerheter	16	75 000	75 000
Eventualförpliktelser	16	277 531	35 000

# Koncernens förändring i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2007</b>	<b>100</b>		<b>-89</b>	<b>11</b>
Årets resultat			-3 058	<b>-3 058</b>
Nyemission	5 700			<b>5 700</b>
Aktieägartillskott		86 950		<b>86 950</b>
Kostnader i samband med notering och nyemission		-5 593		<b>-5 593</b>
Intäkter i samband med utfärdande av optioner		803		<b>803</b>
<i>Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen</i>	<i>5 700</i>	<i>82 160</i>	<i>-</i>	<i>87 860</i>
<b>Utgående balans per 31 december 2007</b>	<b>5 800</b>	<b>82 160</b>	<b>-3 147</b>	<b>84 813</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2008</b>	<b>5 800</b>	<b>82 160</b>	<b>-3 147</b>	<b>84 813</b>
Årets resultat			4 929	<b>4 929</b>
Intäkter/kostnader i samband med utfärdande av optioner		-348		<b>-348</b>
<i>Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen</i>	<i>-</i>	<i>-348</i>	<i>-</i>	<i>-348</i>
<b>Utgående balans per 31 december 2008</b>	<b>5 800</b>	<b>81 812</b>	<b>1 782</b>	<b>89 394</b>

## KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Aktiekapitalet bestod per den 31 december 2008 av 18 559 995 aktier.

För räkenskapsåret 1 januari 2008 till den 31 december 2008 föreslås att ingen utdelning ska utgå.

# Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	2008	2007
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	5 855	-4 392
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	-298	2 204
<b>Summa</b>	<b>5 557</b>	<b>-2 188</b>
Erhållen ränta	692	157
Erlagd ränta	-1 147	-947
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 102</b>	<b>-2 978</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>		
Varulager (ökning -/minskning +)	-	5
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	8 369	-20 346
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	76 675	11 300
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	-199 260	-150 520
Summa förändring av rörelsekapital	-114 216	-159 561
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-109 114</b>	<b>-162 539</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-429	-3 464
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-569	-1 226
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-998</b>	<b>-4 690</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	132 167	100 000
Nyemission	-	5 700
Aktieägartillskott med avdrag för emissionskostnader	-	81 357
Optionspremier	-348	803
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>131 819</b>	<b>187 860</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>21 707</b>	<b>20 631</b>
Likvida medel vid årets början	21 479	848
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>43 186</b>	<b>21 479</b>

# Koncernens noter

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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

### Företagsinformation

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Victoria Park AB (publ) har godkänts av styrelsen och verkställande direktör den 24 februari 2009 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 20 april 2009. Victoria Park AB (publ) är ett svenskt bolag noterat på Nasdaq OMX First North. 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 RFR 1:2 – Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

### Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

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

- IFRIC 11 IFRS 2 – Transaktioner med egna aktier, även koncerninterna
- IFRIC 12 – Service Concession Arrangement
- IFRIC 14 IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirement and their Interaction
- IAS 19 och IFRS 7 – Omarbetade – Omklassificering av finansiella instrument

Dessa förväntas inte ha någon effekt på koncernens balans- respektive resultaträkning.

### Kommande redovisningsstandarder och tolkningar

Nedan förtecknas de nya standarder och uttalanden som skall tillämpas för kalenderåret 2009 eller senare.

- IFRS 1 – Aktierelaterade ersättningar
- IFRS 8 – Rörelsesegment
- IAS 23 – Lånekostnader
- IFRIC 13 – Kundlojalitetsprogram
- IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter

Dessa förväntas inte ha någon materiell effekt på koncernens balans- respektive resultaträkning.

### Grunder för upprättandet av redovisningen

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

Alla belopp är i tusentals svenska kronor (Tkr) om inget annat anges och avser perioden 1 januari 2008 till 31 december 2008 för resultaträkningsrelaterade poster, respektive 31 december 2008 för balansräkningsrelaterade 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.

## 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

Intäktsredovisning sker enligt IAS 18, Intäkter, med undantag för entreprenaduppdrag. För entreprenaduppdrag tillämpas IAS 11. Pågående projekt redovisas genom successiv vinstavräkning i resultaträkningen, i proportion till färdigställandegraden på balansdagen. Vinstavräkningen sker vid tidpunkt då uppförandegrad i relation till prognostiserad kostnad för färdigställande kan fastställas. Dessutom skall hänsyn tas till försäljningsvärdet av antalet sålda lägenheter av det totala försäljningsvärdet av alla lägenheter i etappen. Principen kan exemplifieras enligt följande:

Uppförandegrad om 50 % multiplicerat med värdet av antalet sålda lägenheter om 60 % medför en vinstavräkning med 30 % av vinsten i etappen.

Vinstavräkning avseende etapp 1 påbörjades i samband med byggstart dvs i april 2008.

## 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.

# Koncernens noter

## **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.

## **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**

### **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 fordringar**

### **EXPLOATERINGSFASTIGHETER**

Med exploateringsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att exploateras och avyttras till Victoria Parks enhet i Limhamn. Nedlagda kostnader samt lånekostnader för fastigheterna aktiveras löpande fram till dess fastigheterna färdigställts. Inga avskrivningar görs då byggnaderna betraktas som exploateringsfastig-



heter och ingår i projektet. Nedlagda kostnader avseende projektering och pågående byggnation aktiveras löpande på exploateringsfastigheterna. Omrubricering har skett från anläggningstillgång till omsättningstillgång under perioden. Motsvarande justering har gjorts för föregående år.

#### **Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar**

Skulder i balansräkningen redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder med avsikt att regleras inom tolv månader från balansdagen. Motsvarande gäller för indelning i omsättnings- och anläggningstillgångar.

#### **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 vill-

kor. 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.

# Koncernens noter

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

## 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 1

### IN- OCH UTFAKTURERING MELLAN KONCERNBOLAG

Moderbolaget har fakturerat arvoden och kostnader till dotterbolag om 1 722 Tkr (141). Dotterbolag har fakturerat hyresintäkter till moderbolag om 379 Tkr (38).

## NOT 2

### PERSONALKOSTNADER, ERSÄTTNINGAR OCH ARVODEN

Medelantalet anställda	2008		2007	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Koncernen	11	7	13	9
<hr/>				
Löner och andra ersättningar			2008	2007
Styrelsen och verkställande direktören			1 410	870
Övriga anställda			7 159	2 660
			<b>8 569</b>	<b>3 530</b>
<hr/>				
Sociala kostnader			2008	2007
Styrelsen och verkställande direktören			526	280
Övriga anställda			2 426	850
			<b>2 952</b>	<b>1 130</b>
<hr/>				
Pensionskostnader			2008	2007
Styrelsen och verkställande direktören			285	231
Övriga anställda			685	497
			<b>970</b>	<b>728</b>

### Ersättningar till styrelsen, VD samt ledande befattningshavare

#### PRINCIPER

På årsstämman i maj 2008 beslutades att ersättningen till styrelsens externa ledmöter skulle uppgå till maximalt 400 Tkr (400), varav 100 Tkr (100) utgår till styrelsens ordförande. Under året totalt resultatförda arvoden uppgår till 400 Tkr. Tidigare VD har erhållit lön om 981 Tkr. Ersättning till VD i bolaget utgjordes av fast lön och kostförmån. Nuvarande VD uppbär lön först fr o m den 1 januari 2009.

Ersättningar till styrelsen	2008	2007
Greg Dingizian, styrelsens ordförande	100	64
Christer Jönsson, ledamot	50	31
Mats Leifland, ledamot	50	31
Sten Libell, ledamot	50	31
Gun-Britt Mårtensson, ledamot	50	31
Mats O Paulsson, ledamot	50	31
Meg Tivéus, ledamot	50	31
	<b>400</b>	<b>250</b>

Löner och ersättningar till ledningen	2008	2007
Ledande befattningshavare	<b>2 439</b>	<b>1 396</b>

#### PENSIONER

Pensionspremien för övriga ledande befattningshavare, exklusive VD och ekonomichef, baseras på ITP-planen. VD samt ekonomichef har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser att avsätta ett månadsbelopp motsvarande 25 % respektive 30 % av respektives månadslön till en tjänstepensionsförsäkring.

### UPPSÄGNINGSTID/AVGÅNGSVEDERLAG

Nuvarande VD har sex månaders ömsesidig uppsägningstid samt tolv månaders avgångsvederlag. Övriga ledande befattningshavare har två respektive tre månaders uppsägningstid. Från bolagets sida gäller en uppsägningstid om tre respektive sex månader.

### INCITAMENTSPROGRAM

Under november månad 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 st stycken. Totalt finns per bokslutsdagen 380 000 st optioner tecknade av personalen. Resterande outnyttjade optioner är avsedda för framtida rekryteringar.

### NOT 3

#### KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2008	2007
Kvinnor	2	2
Män	5	5
	<b>7</b>	<b>7</b>

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2008	2007
Kvinnor	1	4
Män	2	1
	<b>3</b>	<b>5</b>

# Koncernens noter

## NOT 4

### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2008	2007
Personal-, rese- och advokatkostnader	12 224	2 133
Ersättning till revisorer, Ernst & Young AB	360	103
Rådgivning, Ernst & Young AB	155	–
Övriga kostnader	6 711	1 320
	<b>19 450</b>	<b>3 556</b>

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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är rådgivning.

## NOT 5

### LEASING

Årets leasingkostnader uppgår till 205 Tkr (92). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2008	2007
Inom ett år	198	77
Senare än ett år men inom fem år	356	29
	<b>554</b>	<b>106</b>

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

## NOT 6

### RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	2008	2007
Ränteintäkter	692	240
Räntekostnader	-524	–
	<b>168</b>	<b>240</b>

## NOT 7

### SKATTER

	2008	2007
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	–	1 094
Upplösning av uppskjuten skatt	-1 094	–
	<b>-1 094</b>	<b>1 094</b>

**NOT 8****RESULTAT PER AKTIE/AKTIEKAPITAL****Aktiens förändring under året**

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier, st	Totalt antal aktier, st
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 utestående aktier före utspädning under perioden 18 559 995

Genomsnittligt antal utestående aktier efter full utspädning under perioden 19 359 995

Årets resultat, Tkr 4 929

Resultat per aktie före utspädning, kr 0,27

Resultat per aktie efter full utspädning, kr 0,25

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 st och högst 60 000 000 st. Victoria Park AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. 800 000 st teckningsoptioner är utställda varav 380 000 st är tecknade. Bolaget noterades på Nasdaq OMX First North den 14 november 2007.

**NOT 9****KONCEPTUTVECKLING**

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	6 226	2 762
Förvärvat under året	429	3 464
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 655</b>	<b>6 226</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>6 655</b>	<b>6 226</b>

**NOT 10****INVENTARIER**

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	1 255	29
Förvärvat under året	569	1 226
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>1 824</b>	<b>1 255</b>

# Koncernens noter

## forts NOT 10 INVENTARIER

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121	–
Årets avskrivningar	-173	-121
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-294</b>	<b>-121</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>1 530</b>	<b>1 134</b>

## NOT 11 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	150 520	–
Förvärvat under året	199 260	150 520
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>349 780</b>	<b>150 520</b>

Under året har omklassificering gjorts av Byggnad och mark samt Pågående projekt till Exploateringsfastigheter.

## NOT 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2008-12-31	2007-12-31
Fordran moms	4 239	9 754
Uppskjuten skatt	–	1 094
Övriga kortfristiga fordringar	37	46
	<b>4 276</b>	<b>10 894</b>

## NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Marknadsförings- och försäljningskostnader	7 334	9 226
Övriga interimfordringar	113	263
	<b>7 447</b>	<b>9 489</b>

Marknads- och personalkostnader gällande försäljningen kostnadsförs successivt i samband med byggstart av de olika etapperna i projektet.

## NOT 14 KONCERNENS UPPLÅNING

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristig räntebärande skuld till bank	50 000	75 000
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>		
Kortfristig räntebärande skuld	182 167	25 000
	<b>232 167</b>	<b>100 000</b>

Den långfristiga skulden avser lån gällande belåning av fastigheterna Annetorsgården 6, Annetorpsgården 7, Lilla Högesten 1, Stora Högesten 1, Stora Högesten 2 och Limhamn 155:503 i Malmö. Lånet förfaller till betalning 2012-12-30 och löper med rörlig ränta.

**NOT 15****UPPLUPNA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Projektkostnader	17 036	1 010
Personalrelaterade kostnader	2 760	774
Räntekostnader	–	630
Advokatkostnader	–	498
Övriga upplupna kostnader	1 565	621
	<b>21 361</b>	<b>3 533</b>

Per bokslutsdagen har reservering avseende kostnader i samband med förändringar i organisationen belastat resultatet med -1 725 Tkr (0).

**NOT 16****STÄLLDA SÄKERHETER  
OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	2008-12-31	2007-12-31
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
Pantbrev i fastighet	75 000	75 000
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	277 531	35 000

**NOT 17****NÄRSTÅENDE**

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

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 och mottaget koncernbidrag, intäkter för utförda tjänster, ränteintäkter och vidarefakturerade kostnader.

Victoria Park har även ingått avtal med MCJ Holding AB, en av huvudägarna, avseende fastighetsskötsel och konsultuppdrag inom marknadsföring. Avtalen har skett på marknadsmässiga villkor. Totalt fakturerat belopp är 631 Tkr.

# Moderbolagets resultaträkning

<b>Tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>
Intäkter		1 790	433
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 790</b>	<b>433</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	1, 2, 3	-27 049	-3 392
Övriga rörelsekostnader	4	-1 059	-445
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26 318</b>	<b>-3 404</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	5	2 508	865
Finansiella kostnader	6	-522	-814
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 332</b>	<b>-3 353</b>
Skatt	7	-882	882
<b>Årets resultat</b>		<b>-25 214</b>	<b>-2 471</b>



# Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Konceptutveckling	8	6 655	6 226
		<b>6 655</b>	<b>6 226</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	9	469	484
		<b>469</b>	<b>484</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	400	300
		<b>400</b>	<b>300</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 524</b>	<b>7 010</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		102	30
Fordringar hos koncernföretag		–	189
Övriga kortfristiga fordringar	12	802	4 136
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		28 817	82 010
Förutbetalda kostnader	13	7 421	9 357
		<b>37 142</b>	<b>95 722</b>
<b>Likvida medel</b>			
Kassa och bank		18 564	19 210
		<b>18 564</b>	<b>19 210</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 706</b>	<b>114 932</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 230</b>	<b>121 942</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	14	5 800	5 800
Överkursfond		81 357	81 357
Balanserat resultat		-3 592	-264
Årets resultat		-25 214	-2 471
		<b>58 351</b>	<b>84 422</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 351</b>	<b>84 422</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		753	1 970
Kortfristig räntebärande skuld		–	25 000
Aktuella skatteskulder		265	112
Övriga kortfristiga skulder		127	169
Skulder till koncernföretag		2 509	8 808
Upplupna kostnader	15	1 225	1 461
		<b>4 879</b>	<b>37 520</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 879</b>	<b>37 520</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 230</b>	<b>121 942</b>
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Eventualförpliktelser	16	462 181	35 000

# Moderbolagets förändring i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2007</b>	<b>100</b>		<b>-89</b>	<b>11</b>
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>	<i>5 700</i>	<i>81 357</i>	<i>-175</i>	<i>86 882</i>
<b>Utgående balans per 31 december 2007</b>	<b>5 800</b>	<b>81 357</b>	<b>-2 735</b>	<b>84 422</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2008</b>	<b>5 800</b>	<b>81 357</b>	<b>-2 735</b>	<b>84 422</b>
Årets resultat			-25 214	-25 214
Erhållet koncernbidrag			1 401	1 401
Lämnade koncernbidrag			-2 258	-2 258
<i>Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-857</i>	<i>-857</i>
<b>Utgående balans per 31 december 2007</b>	<b>5 800</b>	<b>81 357</b>	<b>-28 806</b>	<b>58 351</b>

# Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	2008	2007
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-26 318	-3 404
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	1 379	742
<b>Summa</b>	<b>-24 939</b>	<b>-2 662</b>
Erhållen ränta	163	140
Erlagd ränta	-1 147	-3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-25 923</b>	<b>-2 525</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>		
Varulager (ökning -/minskning+)	-	5
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	58 580	-95 655
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	-7 641	8 820
<i>Summa förändring av rörelsekapital</i>	<i>50 939</i>	<i>-86 830</i>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>25 016</b>	<b>-89 355</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-429	-3 464
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-133	-576
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-100	-300
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-662</b>	<b>-4 340</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amorterade/Upptagna lån	-25 000	25 000
Nyemission/Inbetalning av aktiekapital	-	5 700
Överkursfond	-	81 357
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-25 000</b>	<b>112 057</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Likvida medel vid årets början	19 210	848
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 564</b>	<b>19 210</b>

# Moderbolagets noter

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER MM

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

Se även under redovisnings- och värderingsprinciper med mera sidan 34.

Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper följer Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapportering (RFR) Rekommendation RFR 2:2 – Redovisningsregler för juridiska personer.

## NOT 1

### PERSONALKOSTNADER, ERSÄTTNINGAR OCH ARVODEN

Medelantalet anställda	2008		2007	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	7	5	10	8

Löner och andra ersättningar	2008	2007
Styrelsen och verkställande direktören	1 410	870
Övriga anställda	3 267	1 760
	<b>4 677</b>	<b>2 630</b>

Sociala kostnader	2008	2007
Styrelsen och verkställande direktören	526	280
Övriga anställda	1 597	557
	<b>2 123</b>	<b>837</b>

Pensionskostnader	2008	2007
Styrelsen och verkställande direktören	285	231
Övriga anställda	408	377
	<b>693</b>	<b>608</b>

För moderbolagets principer, pensioner etc hänvisas till koncernens not om personalkostnader not 2.

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

## NOT 2

### KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2008	2007
Kvinnor	2	2
Män	5	5
	<b>7</b>	<b>7</b>

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2008	2007
Kvinnor	1	4
Män	1	0
	<b>2</b>	<b>4</b>

## NOT 3

### FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2008	2007
Personal-, rese- och advokatkostnader	9 473	2 133
Marknadsförings- och försäljningskostnader	11 503	–
Ersättning till revisorer, Ernst & Young AB	287	50
Rådgivning, Ernst & Young AB	155	–
Övriga kostnader	5 631	1 209
	<b>27 049</b>	<b>3 392</b>

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 rådgivning.

**NOT 4  
LEASING**

Årets leasingkostnader uppgår till 145 Tkr (28). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2008	2007
Inom ett år	132	39
Senare än ett år men inom fem år	240	29
	<b>372</b>	<b>68</b>

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

**NOT 5  
FINANSIELLA INTÄKTER**

	2008	2007
Ränteintäkter	163	141
Koncerninterna ränteintäkter	2 345	724
	<b>2 508</b>	<b>865</b>

**NOT 6  
FINANSIELLA KOSTNADER**

	2008	2007
Ränteintäkter	522	633
Nedskrivning av andel i dotterbolag	-	181
	<b>522</b>	<b>814</b>

**NOT 7  
SKATTER**

	2008	2007
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-	882
Upplösning av uppskjuten skatt	-882	-
	<b>-882</b>	<b>882</b>

**NOT 8  
KONCEPTUTVECKLING**

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	6 226	2 762
Förvärvat under året	429	3 464
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 655</b>	<b>6 226</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>6 655</b>	<b>6 226</b>

**NOT 9  
INVENTARIER**

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	605	29
Förvärvat under året	133	576
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>738</b>	<b>605</b>

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121	-
Årets avskrivningar	-148	-121
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-269</b>	<b>-121</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>469</b>	<b>484</b>

# Moderbolagets noter

## NOT 10

### ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	481	–
Förvärvat under året	100	481
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>581</b>	<b>481</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-181	–
Årets nedskrivningar	–	-181
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-181</b>	<b>-181</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>400</b>	<b>300</b>

## NOT 11

### 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 Förvaltning AB	100	1 000	100
Victoria Park Service AB	100	1 000	100
			<b>400</b>

## Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Organisationsnummer	Säte
Victoria Park Bygg och Projekt AB	556728-8666	Malmö
Fastighetsbolaget VP AB	556728-8674	Malmö
Victoria Park Förvaltning AB	556773-2051	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 kapitalandel om 100 %, antal andelar är 1 000 st och det bokförda värdet är 100 Tkr. Fastighetsbolaget VP AB ägde även per bokslutsdagen Victoria Park Vårdfastigheter AB, org nr 556754-7152. Detta bolag har avyttrats i januari 2009.

Under 2007 bildades nedanstående bostadsrättsföreningar. Det bokförda värdet i samtliga föreningar är 0 Tkr.

	Organisationsnummer	Säte
Brf Victoria Park i Limhamn Paviljongen	769616-7266	Malmö
Brf Victoria Park i Limhamn Harmoni	769616-7282	Malmö
Brf Victoria Park i Limhamn Bersån	769616-7258	Malmö
Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan	769616-7274	Malmö

Under 2008 bildades nedanstående ekonomiska föreningar. Det bokförda värdet i samtliga föreningar är 0 Tkr.

	Organisationsnummer	Säte
Victoria Park Paviljongen ek för	769618-2380	Malmö
Victoria Park Harmoni ek för	769618-2448	Malmö
Victoria Park Bersån ek för	769618-2430	Malmö
Victoria Park Pergolan ek för	769618-2398	Malmö

De ekonomiska föreningarna ägs till 98 % av Victoria Park Fastigheter AB och till vardera 1 % av Fastighetsbolaget VP AB och Victoria Park Service AB.

#### NOT 12

##### ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2008-12-31	2007-12-31
Fordran moms	767	3 213
Uppskjuten skatt	–	882
Övriga kortfristiga fordringar	35	41
	<b>802</b>	<b>4 136</b>

#### NOT 13

##### FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Marknadsförings- och försäljningskostnader	7 334	9 226
Övriga interimfordringar	87	131
	<b>7 421</b>	<b>9 357</b>

#### NOT 14

##### AKTIEKAPITAL

###### Aktiens förändring sedan bolaget bildades

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier, st	Totalt antal aktier, st
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 utestående aktier före utspädning under perioden 18 559 995

Genomsnittligt antal utestående aktier efter full utspädning under perioden 19 359 995

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 st och högst 60 000 000 st. Victoria Park AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. 800 000 st teckningsoptioner är utställda varav 380 000 st är tecknade. Bolaget noterades på Nasdaq OMX First North den 14 november 2007.

# Moderbolagets noter

## NOT 15

### UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Personalrelaterade kostnader	527	716
Räntekostnader	–	630
Övriga upplupna kostnader	698	115
	<b>1 225</b>	<b>1 461</b>

## NOT 16

### STÄLLDA SÄKERHETER

### OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2008-12-31	2007-12-31
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	462 181	35 000

## NOT 17

### NÄRSTÅENDE

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner mm till styrelse och ledning – se not 1 och 2.

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 och mottaget koncernbidrag, intäkter för utförda tjänster, ränteintäkter och vidarefakturerade kostnader.

Victoria Park har även ingått avtal med MCJ Holding AB, en av huvudägarna, avseende fastighetsskötsel och konsultuppdrag inom marknadsföring. Avtalen har skett på marknadsmässiga villkor. Totalt fakturerat belopp är 631 Tkr.



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 10 mars 2009

Greg Dingizian  
Styrelsens ordförande

Christer Jönsson

Mats Leifland

Sten Libell

Gun-Britt Mårtensson

Mats O Paulsson

Meg Tivéus

Peter Strand  
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2009

Ingvar Ganestam  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I VICTORIA PARK AB (PUBL)  
ORG.NR 556695-0738

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Victoria Park AB (publ) för räkenskapsåret 2008. 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 revisionsred 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 redovisningsred 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 resultatet i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 10 mars 2009

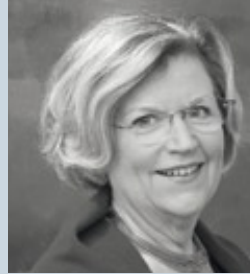
Ingvar Ganestam  
Auktoriserad revisor

# Styrelse och revisor

## STYRELSE



**Greg Dingizian**, Malmö, född 1960  
Styrelsens ordförande  
och ledamot av finansutskottet  
Styrelseordförande i Annhem  
Fastigheter AB och Ikaros Miljöteknik AB  
Invald i styrelsen: 2007  
Innehav i Victoria Park: 3 008 000 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: 3 215 494 st  
aktier genom 67 % ägande i bolag, totalt  
äger bolaget 4 799 245 st aktier



**Mats O Paulsson**, Malmö, född 1958  
Styrelseledamot  
VD i Peab Industri AB, vice ordförande  
i Byggnadsämnesförbundet (BÄF)  
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  
Aktuella styrelseuppdrag i Swedish  
Match AB, Cloetta AB, Billerud AB och  
Nordea Fonder AB m fl  
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 AB  
Invald som revisor 2005  
Revisorn nås via adress:  
Ernst & Young AB, Torggatan 4  
211 40 Malmö

# Koncernledning



**Peter Strand**, Bjärred, född 1971  
VD och ledamot av finansutskottet  
Innehav i Victoria Park: 1 000 000 st  
aktier genom bolag



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



**Anders Jeppsson**, Limhamn, född 1963  
Projektchef  
Innehav i Victoria Park: 5 000 st aktier,  
75 000 st teckningsoptioner



**Jan-Peter Borglin**, Lilla Beddinge, född 1965  
Operativ chef  
Innehav i Victoria Park: –  
Börjar sin anställning i Victoria Park  
mars 2009

Innehavet i Victoria Park avser per den 31 december 2008

# Bolagsordning

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

## ANTAGEN PÅ ÅRSSTÄMMAN DEN 5 MAJ 2008

### 1 § Firma

Bolagets firma är Victoria Park 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.

# Aktien och aktieägare

Tkr

## AKTIENS FÖRÄNDRING T O M DEN 31 DECEMBER 2008

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier, st	Totalt antal aktier, st
2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000	1 000
2007 – aug	Split 100:1	0	100 000	99 000	100 000
2007 – aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000
2007 – sept	Split 32:10	0	1 000 000	2 200 000	3 200 000
2007 – sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662
2007 – sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995

## AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2008

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	4 799 245	25,9
Grotton Holding AB	3 008 000	16,2
Östersjöstiftelsen	2 152 874	11,6
Mellby Gård AB	2 101 869	11,3
Peab AB	1 275 000	6,9
Robina Holding Ltd	1 000 000	5,4
AB Possessor	500 000	2,7
Bjaere Invest AS	452 500	2,4
Hopskins Holding AB	450 000	2,4
Bo Forsén	166 665	0,9
Övriga	2 653 842	14,3
	<b>18 559 995</b>	<b>100,0</b>

## ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2008

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier, st	Andel röster i %
1 – 500	302	54,3	81 876	0,4
501 – 1 000	94	16,9	85 112	0,5
1 001 – 5 000	88	15,8	222 273	1,2
5 001 – 10 000	21	3,8	171 362	0,9
10 001 – 15 000	10	1,8	121 822	0,7
15 001 – 20 000	4	0,7	74 350	0,4
20 001 –	37	6,7	17 803 200	95,9
	<b>556</b>	<b>100,0</b>	<b>18 559 995</b>	<b>100,0</b>

## NYCKELTAL PER AKTIE

	2008	2007
Antal aktier vid periodens slut före utspädning	18 559 995	18 559 995
Antal aktier vid periodens slut efter full utspädning	19 359 995	19 359 995
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	18 559 995	11 775 108
Genomsnittligt antal aktier efter full utspädning	19 359 995	12 575 108
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,27	-0,26
Resultat per aktie efter full utspädning, kr	0,25	-0,24
Eget kapital per aktie före utspädning, kr	4,82	4,57
Eget kapital per aktie efter full utspädning, kr	4,62	4,38
Börskurs vid periodens slut, kr	14,50	10,30

# Definitioner och nyckeltal

Tkr

## FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Resultat före skatt i procent av eget kapital	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Resultat före skatt	6 023	-4 152	-24 332	-3 353
Eget kapital	89 394	84 813	58 351	84 422
%	<b>6,7</b>	<b>-4,9</b>	<b>-41,7</b>	<b>-4,0</b>

## SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Räntebärande skulder	232 167	100 000	–	25 000
Eget kapital	89 394	84 813	58 351	84 422
<b>Gånger</b>	<b>2,6</b>	<b>1,2</b>	<b>–</b>	<b>0,3</b>

## SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Eget kapital	89 394	84 813	58 351	84 422
Balansomslutning	413 195	199 772	63 230	121 942
%	<b>21,6</b>	<b>42,5</b>	<b>92,3</b>	<b>69,2</b>

## AKTIERELATERADE

ANTAL AKTIER	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Det totala antalet aktier vid periodens utgång	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
	18 559 995	18 559 995	18 559 995	18 559 995

## EGET KAPITAL PER AKTIE

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

Eget kapital vid periodens slut	89 394	84 813	58 351	84 422
Antal aktier vid periodens slut	18 559 995	18 559 995	18 559 995	18 559 995
<b>Kr</b>	<b>4,82</b>	<b>4,57</b>	<b>3,14</b>	<b>4,55</b>

Medelantal aktier före utspädning 18 559 995 11 775 108 18 559 995 11 775 108

Medelantal aktier efter full utspädning 19 359 995 12 575 108 19 359 995 12 575 108

## PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt i förhållande till antalet aktier under perioden

Periodens resultat	4 929	-3 058	-25 214	-2 471
Genomsnittligt antal aktier under perioden	18 559 995	11 775 108	18 559 995	11 775 108
<b>Kr</b>	<b>0,27</b>	<b>-0,26</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,21</b>

## MEDARBETARE

ANTAL ANSTÄLLDA	KONCERN	KONCERN	MODERBOLAG	MODERBOLAG
Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
	11	13	7	10

# Kalendarium

Årsstämma 2008 och	
Delårsrapport januari–mars 2009	20 april 2009
Delårsrapport januari–juni 2009	18 augusti 2009
Delårsrapport januari–september 2009	2 november 2009
Bokslutskommuniké 2009	17 februari 2010

## Årsstämma

Årsstämma hålls den 20 april 2009 i bolagets lokaler på Annetorpsvägen 100 i Limhamn.

### DELTAGANDE

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som är införd i den av Värdepapperscentralen Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast tisdagen den 14 april 2009.

Dessutom skall anmälan göras till bolaget senast kl 12.00 tisdagen den 14 april 2009 till adressen Victoria Park AB, Box 300 50, 200 61 Limhamn, på telefon 040 16 74 40 eller via e-post till [info@victoriapark.se](mailto:info@victoriapark.se).

### FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

För rätt att delta i bolagsstämman måste aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, tillfälligt inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Aktieägare som önskar sådan omregistrering, måste underrätta förvaltare om detta i god tid, dock senast den 14 april 2009.

### UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2008.

## Adresser

Victoria Park AB (publ)  
Besöksadress: Krossverksgatan 7B, kontor samt  
Annetorpsvägen 100, visningslägenheter  
Box 300 50  
200 61 Limhamn  
Tfn 040 16 74 40  
Fax 040 16 74 41  
Organisationsnummer 556695-0738  
[www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se)

CERTIFIED ADVISER  
Mangold Fondkommission AB  
Box 55691  
102 15 Stockholm  
Tfn 08 503 01 550  
Fax 08 503 01 551  
[www.mangold.se](http://www.mangold.se)







VICTORIA PARK®

VICTORIA PARK AB (publ) org nr 556695-0738  
Krossverksgatan 7B Box 300 50 200 61 Limhamn  
Tfn 040 16 74 40 Fax 040 16 74 41 info@victoriapark.se www.victoriapark.se