

# Årsredovisning 2015

*Victoria Park AB (publ)*



VICTORIA PARK®

# Victoria Park på två minuter

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap inriktat på bostäder på tillväxtorter i landet. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett tryggare boende ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj.

## Varför investera i Victoria Park?

Victoria Park investerar främst på tillväxtorter med stor potential till värdetillväxt och därmed långsiktig värdeökning i aktien. Målet är att etablera Victoria Park som en betydande aktör på bostadsmarknaden i dessa områden.

Stor bostadsbrist och begränsad nyproduktion ger Victoria Park förutsättningar att förädla bolagets fastigheter på tillväxtorter och med ökade hyresintäkter som följd. En central del i detta arbete är lägestransformering som sker genom en socialt hållbar förvaltning och investeringar i såväl områdena som fastigheterna.

LÄS MER PÅ SIDAN 10 >>

## Affärsidé

Victoria Park ska förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på tillväxtorter i Sverige.

LÄS MER PÅ SIDAN 10 >>

## Verksamhet

Verksamheten utgörs av affärsområdena Förvaltningsfastigheter och Livsstilsboende.

I affärsområdet förvaltningsfastigheter ingår hyresfastigheter i Eskilstuna, Linköping, Göteborg, Malmö, Stockholm, Kristianstad och Markaryd samt Borås, som tillträdde i mars 2016. Förvaltningen sköts i huvudsak med egen personal som ofta är boende i fastigheterna och därmed väl förankrade i de lokala områdena. Det bidrar till en bättre boendemiljö och leder på sikt till sänkta kostnader. Därtill förädlar Victoria Park befintligt fastighetsbestånd med fokus på standardförbättrande åtgärder samt förtätningsprojekt genom nybyggnation.

LÄS MER PÅ SIDAN 18 >>

Affärsområdet Livsstilsboende utgörs av projektutveckling av bostadsrätter och serviceverksamhet i Malmö. Här sker försäljning av bostadsrätter med ett omfattande servicekoncept, som premierar ett högre försäljningspris jämfört med utveckling av traditionella bostadsrätter.

LÄS MER PÅ SIDAN 30 >>

## TOTAL UTHYRBAR YTA:

708 000 kvm

## BOSTÄDER:

636 000 kvm, 90 %

## UTHYRNINGSGRAD:

97 %

## HYRESVÄRDESUTVECKLING:

112 %

## ANTAL LÄGENHETER:

8 600

## FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE:

7,3 Mdkr

motsvarande

10 370 kr/kvm

### BORÅS

Förvärvades 2015 och tillträdde 1 mars 2016  
Antal lägenheter: 911

### GÖTEBORG

Antal lägenheter: 1 277  
Andel av totala hyresvärdet: 17 %

### MARKARYD

Antal lägenheter: 768  
Andel av totala hyresvärdet: 7 %

### MALMÖ

Antal lägenheter: 954  
Andel av totala hyresvärdet: 14 %

### ESKILSTUNA

Antal lägenheter: 3 077  
Andel av totala hyresvärdet: 32 %

### STOCKHOLM

Antal lägenheter: 534  
Andel av totala hyresvärdet: 8 %

### LINKÖPING

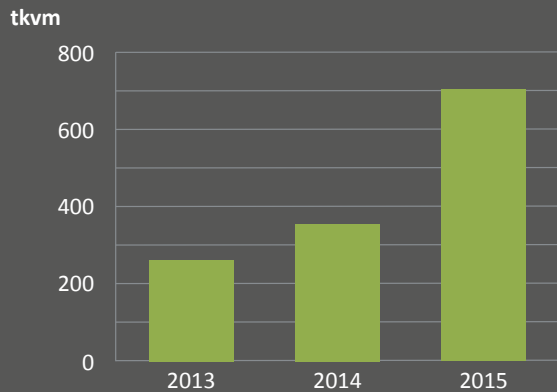
Antal lägenheter: 1 428  
Andel av totala hyresvärdet: 16 %

### KRISTIANSTAD

Antal lägenheter: 582  
Andel av totala hyresvärdet: 6 %

LÄS MER PÅ SIDAN 22 >>

## TILLVÄXT I UTHYRBAR YTA



Borås tillträdde den 1 mars 2016 och ingår inte i ovanstående siffror för 2015.

Victoria Parks mål är att förvalta 1 000 000 kvm uthyrbar yta. Därmed ges möjligheter att effektivisera förvaltningen i förädlingsarbetet med att utveckla attraktiva och socialt hållbara bostadsområden. Under 2015 har Victoria Park nästintill fördubblat sin förvaltningsvolym genom förvärven i Eskilstuna och Göteborg och därmed tagit ett stort steg närmare målet.

[LÄS MER PÅ SIDAN 18 >>](#)

## LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING FÖR ÖKAT VÄRDESKAPANDE



Victoria Park har som mål att skapa och förädla värden genom ett långsiktigt förvaltningsarbete med socialt ansvarstagande för ett tryggare boende. Resultaten av bolagets förvaltning är ett succesivt förbättrat fastighetsbestånd samt en attraktivare miljö för de boende.

[LÄS MER PÅ SIDAN 20 >>](#)

## ENGAGERADE MEDARBETARE MED KUNDEN I FOKUS



Victoria Parks fortsatta framgång är beroende av engagerade och motiverade medarbetare. Därför strävar Victoria Park efter att vara en bra och attraktiv arbetsgivare genom att arbeta för en god arbetsmiljö och uppmuntra till delaktighet och karriärsutveckling inom bolaget.

[LÄS MER PÅ SIDAN 32 >>](#)

## FÖRVALTNING MED SOCIAL HÅLLBARHET OCH STARKT MILJÖFOKUS



Den socialt hållbara förvaltningen är en central del i Victoria Parks förvaltningsmodell och utgör grunden för företagets hållbarhetsarbete. Den sociala förvaltningen har som mål att förändra livet i området och skapa mer attraktiva bostadsområden. I förlängningen gynnar det såväl de boende som bolaget genom att området blir bättre att leva i samt ger ett ökat värde på fastigheterna.

[LÄS MER PÅ SIDAN 36 >>](#)

# Året 2015 i korthet

## Q1

- » **Januari:** Victoria Park tillträder bostadsfastigheter i Eskilstuna omfattande 3 076 lägenheter.
- » I **januari** och **februari** utökas antalet aktier och röster genom anställdas utnyttjande av teckningsoptioner och en riktad nyemission i samband med tillträdet i Eskilstuna.
- » **Februari:** Victoria Park slutför bruksvärdering av befintligt bestånd i Linköping med hyresökningar motsvarande 5 Mkr på årsbasis.
- » **Mars:** Victoria Park slutför bruksvärdering av befintligt bestånd i Malmö (Herrgården) med hyresökningar motsvarande 2 Mkr på årsbasis.
- » **Mars:** Victoria Park tillträder fastigheter i Göteborg omfattande 1 277 lägenheter och frånträder tomtmark i Malmö om 9 000 kvm BTA.

## Q2

- » **April:** Victoria Park byggstartar tredje etappen, Brf Bersån med 57 lägenheter, på livsstilsboendet i Malmö.
- » **Maj:** Victoria Park tecknar hyresavtal om lokaler till samhällsrelaterad verksamhet i Göteborg och Eskilstuna. Det totala hyresvärdet för de båda avtalen är 4,1 Mkr per år.
- » **Juni:** Victoria Park tecknar nytt finansieringsavtal som sänker den genomsnittliga räntan från 2,6 procent till 2,3 procent och frigör 435 Mkr i likviditet.

## Q3

- » **Augusti:** Victoria Park fastställer nya finansiella mål, reviderar utdelningspolicyn och intensifierar de värdeskapande investeringarna.
- » **September:** Brf Bersån är slutsåld och inflyttning planeras till andra kvartalet 2016. Victoria Park säljstartar den sista etappen, Brf Pergolan med 64 lägenheter, på livsstilsboendet i Malmö.

## Q4

- » **Oktober:** Victoria Park ingår avtal om förvärv av ett större bostadsbestånd omfattande 911 lägenheter i Borås till ett underliggande fastighetsvärde om 531 Mkr, motsvarande cirka 9 000 kr/kvm.

- » Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2015, en utdelning om 0,20 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie.

NYCKELTAL	2015	2014	2013
Intäkter, Mkr	622	298	129
Driftnetto, Mkr	314	128	40
Resultat efter skatt, Mkr	1 240	368	298
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,48	1,77	2,17
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	11,45	5,87	3,55
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	13,86	6,80	4,10
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	0,78	0,26	0,13
Soliditet, %	35,1	39,0	39,4
Belåningsgrad, %	55,8	54,9	53,7
Avkastning på eget kapital, %	64,2	39,0	84,4
Fastigheternas marknadsvärde, Mdkr	7,3	3,1	1,7

## Nyckeltal 2015

INTÄKTER:

**622 Mkr**

DRIFTSNETTO:

**314 Mkr**

RESULTAT PER AKTIE:

**5,48 kr**

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE:

**13,86 kr**

FÖRESLAGEN UTDELNING

PER STAMAKTIE:

**0,20 kr**

## Efter årets utgång

- » **Januari:** Victoria Park beslutar om byggstart av sista etappen, Brf Pergolan, med inflyttning planerat till andra kvartalet 2017.
- » **Januari:** Victoria Park tecknar hyresavtal med Malmö Stad om lokaler till samhällsrelaterad verksamhet i Malmö om ett årshyresvärde på 1,4 Mkr.
- » **Februari:** Victoria Park tecknar avtal om att avyttra en solitär bostadsfastighet i centrala Eskilstuna för 68 Mkr, tillika drygt 30 procent över marknadsvärdering, med frånträde i mars 2016.
- » **Mars:** Victoria Park tillträder fastighetsbeståndet i Borås och Victoria Parks totala uthyrbara yta uppgår till 770 000 kvm, fördelat på 9 531 lägenheter.
- » **Mars:** Victoria Park tecknar nya finansieringsavtal som frigör 95 Mkr i likviditet. Samtidigt förlängs den genomsnittliga kreditbindningstiden för hela låneportföljen till 5,9 år och räntenivån sänks till 2,1 procent.
- » **Mars:** Antalet aktier och röster ökar genom nyttjande av teckningsoptioner.



Nyrenoverat kök i Stockholm

# Innehåll Årsredovisning 2015

Victoria Park på två minuter.....	2	Förvaltningsberättelse .....	44
2015 i korthet .....	4	Koncernens rapportering	
VD har ordet .....	6	Resultaträkning.....	50
Ordförande har ordet .....	8	Totalresultat .....	50
Strategi .....	10	Balansräkning .....	51
Finansiella mål och utfall .....	12	Förändringar i eget kapital.....	52
Intjäningsförmåga.....	13	Kassaflöden.....	53
Aktien .....	14	Moderbolagets rapportering	
Marknaden .....	16	Resultaträkning.....	54
Affärsområde: Förvaltningsfastigheter .....	18	Totalresultat .....	54
Förvaltningsfilosofi .....	20	Balansräkning .....	55
Fastighetsinnehav per ort.....	22	Förändringar i eget kapital.....	56
Affärsområde: Livsstilsboende .....	30	Kassaflöden .....	57
Organisation och medarbetare .....	32	Noter .....	58
Hållbarhet och miljö .....	36	Revisionsberättelse .....	83
Värdering .....	38	Bolagsstyrningsrapport .....	84
Finansiering .....	39	Nyckeltal .....	89
Risker och riskhantering .....	40	Styrelse .....	90
		Ledning och revisor .....	91
		Fastighetsförteckning .....	92
		Definitioner .....	94
		Kalendarium och årsstämma.....	95

VD Peter Strand har ordet

# Kraftigt förbättrad intjäningsförmåga och resultat

*Victoria Park hade en stark utveckling såväl operativt som finansiellt under 2015. Vi tillträdde större fastighetsbestånd i både Eskilstuna och Göteborg, vilka vi förvärvade under andra halvåret 2014. Det ekonomiska resultatet visar att vår modell med värdeskapande investeringar och social förvaltning är framgångsrik, vilket gav en kraftigt ökad intjäningsförmåga samt förbättrat driftsnetto. Efter tillträdet i Borås den första mars 2016 uppgår Victoria Parks uthyrbara yta till 770 000 kvm, över en fördubbling jämfört med utgången av 2014.*

## STARK EKONOMISK UTVECKLING

Vår affärsmodell med att investera på tillväxtorter och satsa på standardhöjande åtgärder och social förvaltning ledde till kraftigt ökade hyresintäkter och stärkt intjäningsförmåga. Intäkterna under helåret uppgick till 622 Mkr (298) och driftsnettot till 314 Mkr (128). Även kassaflödet från den löpande verksamheten förstärktes från 53 Mkr till 174 Mkr. Enligt vår affärsmodell återinvesterar vi stora delar av resultatet i verksamheten genom rullande ROT i våra bestånd. Till följd av de omfattande renoveringarna med efterföljande hyresökningar, fördubblades substansvärdet för aktien.

## POSITIV UTVECKLING INOM FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

De kraftigt ökade intäkterna för affärsområdet Förvaltningsfastigheter är framför allt hänförliga till de förvärvade bestånden i Eskilstuna och Göteborg, som tillträdde under första kvartalet 2015, samt genomförda hyreshöjningar genom bruksprovning och standardförbättringar av bostäderna. Under året slutförde vi bruksvärdesprovning av fastighetsbestånden i Linköping och Malmö, vilket gav en hyreshöjning på cirka 5 respektive 3 procent.

## VÅR SOCIALA FÖRVALTNING GÖR VÅRA OMRÅDEN MER ATTRAKTIVA

Victoria Parks sociala förvaltning skapar värden för samhället, boende och våra aktieägare. Med Victoria Park-programmet anställer vi årligen cirka 25-30 personer i vår förvaltningsorganisation. De flesta av dessa medarbetare har tidigare varit långtidsarbetslösa och bor i våra fastigheter. De blir ambassadörer för våra områden vilket ger en bättre service för våra hyresgäster samtidigt som det är en besparing

för samhället genom minskade bidrag och ökade skatteintäkter. Genom vår sociala förvaltning får vi möjlighet att hjälpa personer i utanförskap till att få sin första fasta anställning på arbetsmarknaden. Sedan starten 2013 har cirka hälften av alla som avslutat programmet gått direkt vidare till annan anställning hos samarbetspartners, inom Victoria Park eller till annan sysselsättning.

Satsningen på den sociala förvaltningen skapar lugnare och mer attraktiva områden samt sänkta driftskostnader, vilket sammantaget ökar värdet på vårt fastighetsbestånd. Att vår modell är unik bekräftas av det intresse som både kommuner och företag har visat. De har studerat vår sociala förvaltning och sedan implementerat liknande förvaltning i sina verksamheter.

*”Vår affärsmodell med att investera på tillväxtorter och satsa på standardhöjande åtgärder och social förvaltning ledde till kraftigt ökade hyresintäkter och stärkt intjäningsförmåga.”*

## FÖRTÄTNINGSPROJEKT SOM LYFTER HELA OMRÅDEN

Sedan i höstas arbetar vi också med processer för att förtäta befintligt bestånd genom nybyggnation, vilket skapar en rad fördelar och ökar attraktiviteten i befintliga områden. Vi kan utnyttja befintlig infrastruktur, och sänka driftskostnaderna genom att stora outnyttjade parkeringsytor ersätts med bostadshus. Vidare är aktuell mark värderad till noll i vår balansräkning. Nuvarande planer innefattar cirka 70 000 kvm BTA och därmed cirka 1 000 lägenheter. Eventuellt kan arbetet även innefatta att ta fram mark för bostadsrätter.



*”Satsningen på den sociala förvaltningen skapar lugnare och mer attraktiva områden.”*

### UTBYGGNADEN AV LIVSSTILSBOENDET SNART AVSLUTAD

Utvecklingen inom affärsområdet Livsstilsboende var också mycket positiv. Samtliga 57 lägenheter i den tredje etappen av utbyggnaden i Limhamn, Brf Bersån, såldes under året, och inflyttning planeras till det andra kvartalet 2016. När etappen är slutförd beräknar vi en resultateffekt på 35 Mkr. Försäljningen av de 64 lägenheterna i den fjärde och sista etappen, Brf Pergolan, påbörjades under hösten. Efterfrågan var så pass god att vi strax efter årsskiftet tog beslut om byggstart. Inflyttning är planerad till det andra kvartalet 2017 och den förväntade resultateffekten uppgår till 42 Mkr. Därefter är hela vår fastighet i Limhamn bebyggd och vi kommer då att helt fokusera verksamheten på affärsområdet Förvaltningsfastigheter.

### STARK FINANSIELL STÄLLNING EFTER REFINANSIERING

Under sommaren genomförde Victoria Park en refinansiering av låneportföljen vilket frigjorde över 400 Mkr i likviditet och sänkte den genomsnittliga räntan. Genom vår starka kassa kan vi öka takten i de standardhöjande renoveringarna, arbeta med förtätning av våra bestånd genom nybyggnation och genomföra ytterligare förvärv. Det nya finansieringsavtalet ger Victoria Park en jämnare spridning av förfallotiderna för lånen och vi räknar med att årligen genomföra refinansiering av våra lån för att skapa en optimal finansiell handlingsfrihet.

### STRATEGISKT FÖRVÄRV I BORÅS

Under 2015 lyckades vi tyvärr inte genomföra lika många förvärv som jag hade önskat. Detta på grund av intensifierad konkurrenssituation på transaktionsmarknaden med stigande priser, få objekt till salu och god tillgång till kapital.

Under hösten förvärvade vi dock ett bestånd om drygt 900 lägenheter i Borås. Förvärvet följer helt vår modell att investera på tillväxtorter och i bestånd som är i behov av renovering och uppgradering. Precis som på övriga orter kommer vi under 2016 att implementera vår förvaltningsmodell och samarbeta med kommunen i de sociala frågorna. Förvärvet är också speciellt då det är vår första affär där vi köper ett kommunalt fastighetsbestånd. Vi tror på fler sådana affärer framöver då vi har en fördel genom vår sociala förvaltning.

### POSITIV SYN PÅ 2016

Vi har en positiv syn på 2016. Efterfrågan på bostäder genom den ökande befolkningen och urbaniseringen kommer att vara fortsatt hög samtidigt som nybyggnationen inte tillgodoser efterfrågan. Vi vet att intäkterna kommer att öka som en följd av det utökade beståndet och standardförbättringar av lägenheterna. Vi har en stark finansiell ställning och kan öka takten i rullande ROT till en årlig investering på cirka 300 Mkr, samt förtäta befintliga fastigheter och genomföra förvärv av nya bestånd. Och framför allt har vi mycket engagerade och kompetenta medarbetare som säkerställer att Victoria Park fortsätter att vara framgångsrikt och skapar ökat värde för såväl kunder som aktieägare.

Malmö 2016-03-23

Peter Strand, VD

Ordförande Bo Forsén har ordet

## Goda förutsättningar för fortsatt tillväxt

*Efterfrågan på bostäder på de orter där Victoria Park är verksam är fortsatt stor. Den snabba ökningen av landets befolkning gör att efterfrågetrycket kommer att fortsätta öka. Vårt sätt att bidra till att sänka obalansen mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden är att förtäta våra egna områden. Victoria Park har ett nära samarbete med aktuella kommuner och det är vår förhoppning att planprocesser ges högsta prioritet för att möta den stora efterfrågan på bostäder.*



### VÅR STRATEGISKA INRIKTNING

Victoria Parks strategiska inriktning är fortsatt tillväxt genom förvärv, renovering och förtätning med målet att nå en fastighetsportfölj på en miljon kvm. Konkurrenten om att förvärva fastighetsbestånd i B-lägen i tillväxtorter har ökat väsentligt. Samtidigt har kommunerna ett stort behov av att öka nybyggnadstakten av bostäder, vilket kan finansieras genom att sälja av befintliga bestånd. Vårt arbetssätt med socialt hållbar förvaltning är något som uppskattas mycket av de kommuner där vi är verksamma. Vi har ett flertal goda referenser som visar att modellen fungerar mycket väl vilket är en viktig komponent när kommunala bolag utvärderar tilltänkta köpare.

Victoria Park har under 2015 genomfört ett omfattande program för renovering och uppgradering av lägenheter – det är något vi kommer fortsätta med under 2016. Den tredje komponenten i vår tillväxtstrategi är förtätning av befintliga områden. Då bostadshusen i vårt befintliga bestånd är byggda relativt spatiöst finns goda möjligheter för oss att förädla bostadsområdet ytterligare genom att bygga fler lägenheter.

### INTENSIVT ARBETE MED BOLAGSSTYRNING

När det gäller vårt arbete med bolagsstyrning har Victoria Park som ambition att skapa en jämnare könsfördelning i styrelsen. Vid årsstämman 2015 valdes två kvinnor in i bolagets styrelse som till viss del utjämnade obalansen. Vi har också utvecklat en uppförandekod och det är ett krav att alla medarbetare går igenom och förstår innebörden av koden. Angående våra utskott har Victoria Park ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott. Det sistnämnda utgörs av hela styrelsen.

Arbetet i styrelsen har under året bland annat inriktats på förvärvsfrågor, fastställande av policier och efterlevnaden av dessa samt uppföljning av verksamheten, det ekonomiska resultatet och

bolagets finansiella ställning. Vi i styrelsen arbetar nära Victoria Parks ledning och jag vill i detta sammanhang passa på att uttrycka hela styrelsens uppskattning av de resultat som ledningen har uppnått under året, inte minst genom att väl integrera de stora förvärven som har gjorts i Eskilstuna och Göteborg samt att få en effektiv och väl anpassad förvaltningsorganisation på plats.

### UTDELNING TILL STAMAKTIEÄGARNA

Victoria Park har hittills investerat överskottet från verksamheten i främst förvärv och värdeskapande investeringar genom uppgradering av bostadsbestånden. Huvuddelen av överskottet skall även i fortsättningen återinvesteras i verksamheten men styrelsen har utarbetat en policy som innebär att utdelning också kan ske till stamaktieägarna med beaktande av bolagets finansiella ställning.

### POSITIV SYN PÅ 2016

Jag har en mycket positiv syn på Victoria Parks fortsatta utveckling. Intäktsidan känns trygg genom den stora efterfrågan på bostäder. Vi fortsätter att jobba med kostnadseffektivisering vilket även inbegriper våra satsningar på hållbarhet genom investeringar i energisparsystem. Vi har vidare kunnat sänka våra räntekostnader ytterligare genom den refinansiering som bolaget genomförde under sommaren. Detta har också gett oss en stark kassa som kan användas för vår tillväxt.

Med dessa förutsättningar tillsammans med en mycket engagerad och skicklig personal räknar jag med att 2016 blir ytterligare ett framgångsrikt år för Victoria Park.

Malmö 2016-03-23

Bo Forsén, Ordförande





*Yasir Abdulla och Mirza Shirin Mohammad,  
miljövårdare i Eskilstuna*

Victoria Parks strategi

# Utveckling av bostäder på tillväxtorter

*Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap inriktat på bostäder på tillväxtorter i Sverige. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett tryggare boende ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj.*

Verksamheten utgörs av affärsområdena Förvaltningsfastigheter och Livsstilsboende. I Förvaltningsfastigheter ingår hyresfastigheter på tillväxtorter i Sverige. Livsstilsboendet utgörs av projektutveckling av bostadsrätter och serviceverksamhet i Malmö.

Fastighetsbeståndet uppgick per den 31 december 2015 till en uthyrbar yta på 708 000 kvm och med ett marknadsvärde på 7,3 Mdkr. Med Boråsförvärvet om 531 Mkr, som tillträdde i mars 2016, uppgår bolagets fastighetsbestånd till 770 000 kvm och med ett marknadsvärde på 7,9 Mdkr. Därtill äger Victoria Park byggrätter motsvarande 10 000 kvm BTA avseende livsstilsboendet i Malmö.

För att lyckas skapa långsiktiga värden för boende, aktieägare och medarbetare har Victoria Park formulerat en tydlig affärsidé och affärsmodell och satt upp mätbara mål med anpassade strategier för att nå målen.

## AFFÄRSIDÉ

Victoria Park ska förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på tillväxtorter i Sverige.

## AFFÄRSMODELL

Victoria Parks affärsmodell för Förvaltningsfastigheter bygger på investeringar på tillväxtorter i Sverige. Victoria Park förvärvar bostadsfastigheter med hög förädlingspotential. Bolaget utvecklar fastighetsbeståndet för ökat driftsnetto genom fastighetsförbättrande åtgärder och förtätningar genom nybyggnation. Dessutom driver Victoria Park ett socialt hållbart förvaltningsarbete för ett tryggare boende och för att långsiktigt öka bostadsområdets attraktivitet, som ger lägre avkastningskrav och därmed ökat fastighetsvärde. Förvaltningen sköts i huvudsak med egen personal som ofta är boende i fastigheterna och därmed väl förankrade i de lokala områdena. Det bidrar till en bättre boendemiljö och leder på sikt till sänkta kostnader.

Livsstilsboende utgörs av projektutveckling av bostadsrätter i Malmö och serviceverksamhet. Affärsmodellen bygger på att sälja bostadsrätter med ett omfattande servicekoncept, som premierar ett högre försäljningspris jämfört med utveckling av traditionella bostadsrätter. Verksamheten bedrivs främst i egen regi med mål att tillhandahålla ett attraktivt och kostnadseffektivt servicekoncept.

## MÅL

Victoria Parks övergripande mål är att

- » etablera bolaget som en betydande aktör på den svenska bostadsmarknaden.
- » skapa en fastighetsportfölj om 1 miljon kvm.
- » skapa och förädla värden genom ett långsiktigt förvaltningsarbete med social dimension.

Victoria Parks finansiella mål är att

- » generera en långsiktig avkastning på eget kapital om minst 15 procent per år.
- » hålla en soliditet på lägst 30 procent.
- » hålla en långsiktig belåningsgrad på högst 65 procent.

## INVESTERINGSSTRATEGI

För att uppnå målen ska Victoria Park

- » prioritera investeringar i tillväxtstäder med geografiskt fokus på södra och mellersta Sverige.
- » utveckla befintligt fastighetsbestånd – med fokus på standardhöjande åtgärder samt förtätning genom nybyggnation.
- » ha ett lokalt samhällsengagemang genom att etablera samarbeten med myndigheter, kommuner och icke-statliga organisationer i syfte att medverka i och stödja den lokala utvecklingen.

## FÖRVALTNINGSSTRATEGI

För att uppnå målen ska

- » bolaget utnyttja synergier genom en fastighetsportfölj om minst 1 miljon kvm.
- » förvaltningen vara kundorienterad, i huvudsak med egen personal.
- » förvaltningen genomsyras av ett tydligt socialt hållbarhets- och miljöfokus i arbetet med att öka bostadsområdets värde och attraktivitet.

## PROJEKTSTRATEGI

För att uppnå målen ska Victoria Park utveckla

- » befintligt fastighetsbestånd genom förtätningsprojekt.
- » livsstilsboendet vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

## UTDELINGSSTRATEGI

Styrelsen har för avsikt att varje år föreslå en utdelning för bolagets stamaktier som uppgår till 25 procent av resultat före skatt med undantag för värdeförändringar med beaktande av Victoria Parks förvärvsmöjligheter och finansiella ställning.

Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr.

## AFFÄRSMODELL FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER SOM SKAPAR VÄRDE

Ökad attraktivitet av området  
ger lägre avkastningskrav och ökat fastighetsvärde

Värdeskapande  
förvaltning för ökat driftsnetto



Socialt hållbar förvaltning  
för förbättring av bostadsområdet



Förvärv av bostadsfastigheter  
med förädlingspotential



# Finansiella mål och utfall

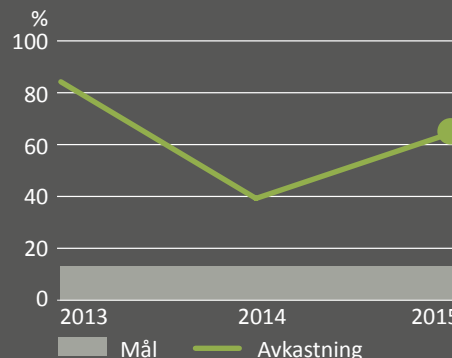
Under 2015 beslöt styrelsen att justera de finansiella målen mot bakgrund av bolagets starka kassagenerering och goda finansiella ställning. Till följd av minskad belåningsgrad och ökat soliditetskrav så leder de reviderade finansiella målen till minskad riskbenägenhet i bolaget. Bolaget lyckades väl uppnå samtliga mål under året.

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

**MÅL:** ..... > 15 %

**UTFALL:** ..... 64 %

**KOMMENTAR:** Avkastningen på 64 procent är en funktion av det förbättrade resultatet från den operativa verksamheten med fokus på standardhöjande åtgärder, utökat fastighetsbestånd under året som bidragit positivt till verksamheten samt värdeökningen i beståndet som delvis förklaras med ett markant förbättrat marknadsläge. Även minskade vakanser i Markaryd, fler lokaluthyrningar och avslutade bruksprövningar i Linköping och Malmö bidrog till den ökade avkastningen.

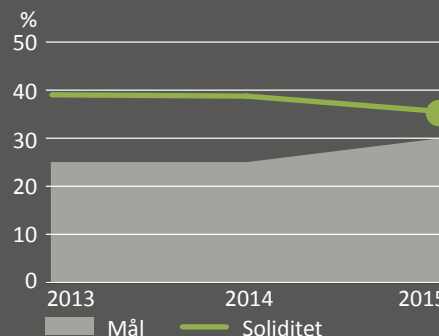


## SOLIDITET

**MÅL:** ..... > 30 % (TIDIGARE > 25 %)

**UTFALL:** ..... 35 %

**KOMMENTAR:** I början av året upptog Victoria Park ett lån om 650 Mkr som tillsammans med befintlig kassa finansierade de förvärvade fastigheterna i Eskilstuna och Göteborg. I samband med tillträdet i Eskilstuna genomförde bolaget en riktad nyemission som innebar att säljaren förvärvade aktier i Victoria Park för 115 Mkr. Dessutom utökade bolaget antalet aktier och röster genom anställdas utnyttjande av teckningsoptioner. Under sommaren tecknade Victoria Park ett nytt finansieringsavtal som frigjorde 435 Mkr i likviditet. Efter dessa transaktioner och genom det förbättrade förvaltningsresultatet uppgick bolagets soliditet per den 31 december 2015 till 35 procent.

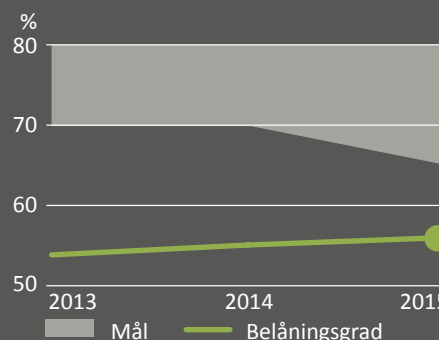


## BELÅNINGSGRAD

**MÅL:** ..... < 65 % (TIDIGARE < 70 %)

**UTFALL:** ..... 56 %

**KOMMENTAR:** Victoria Parks inriktning är bostäder på tillväxtorter i landet. Bostäderna har en låg till obefintlig vakansgrad vilket leder till en begränsad risk på intäktssidan. Bolagets långsiktiga belåningsgrad ska ligga på högst 65 procent. Per den 31 december 2015 uppgick de räntebärande skulderna, inklusive obligationslån, till 4 550 Mkr, vilket gav en belåningsgrad på 56 procent. Bolaget ser kontinuerligt över befintlig lånestruktur för att kunna frigöra likviditet utan att överstiga 65 procent i belåningsgrad.



# Intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Victoria Park sin intjäningsförmåga på årsbasis och identiskt fastighetsbestånd. Tabellen beskriver en proforma 12 månader och beaktar bolagets bestånd, exklusive Borås som tillträdde den 1 mars 2016. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring.

Victoria Parks resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat.

Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontraherade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå senaste kvartalet inklusive effekt av befintliga derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesats och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.



## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA 12 MÅN

Mkr	2015-12-31	2015-09-30	2015-06-30	2015-03-31	2014-12-31
Intäkter	675	668	662	658	638
Kostnader	-344	-345	-345	-345	-345
<b>Driftsnetto</b>	<b>331</b>	<b>323</b>	<b>318</b>	<b>313</b>	<b>293</b>
Administrationskostnader	-45	-43	-43	-41	-41
<b>Rörelseresultat</b>	<b>286</b>	<b>280</b>	<b>275</b>	<b>272</b>	<b>252</b>
Ränteintäkter/Räntekostnader m.m.	-100	-102	-102	-101	-107
<b>Resultat före skatt</b>	<b>186</b>	<b>179</b>	<b>173</b>	<b>171</b>	<b>145</b>
Skattkostnad	-41	-39	-38	-37	-39
<b>Periodens resultat</b>	<b>145</b>	<b>140</b>	<b>135</b>	<b>134</b>	<b>106</b>
<b>Resultat efter skatt hänförligt till:</b>					
Stamaktieägare	124	119	114	113	85
Preferensaktieägare	21	21	21	21	21
Resultat före skatt per stamaktie, kr	0,75	0,71	0,69	0,68	0,57

Tabellen ovan avser identiskt bestånd exklusive Borås, som tillträdde den 1 mars 2016.

## Aktien

# Aktien och ägarna

Victoria Park har tre aktieslag, stamaktier av serie A och B samt preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets totala börsvärde per den 31 december 2015 uppgick till 3 625 Mkr (1 543). Bolaget hade vid årsskiftet 6 652 aktieägare (4 540), varav 3 746 stamaktieägare av serie B (2 584).

Victoria Park-aktierna noterades december 2013 på Nasdaq Stockholm. Bolaget var tidigare listat på Nasdaq OMX First North, sedan november 2007. Aktierna handlas på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Totalt omsattes under året 106 miljoner Victoria Park-aktier (75) till ett värde av 1 271 Mkr (657). 100 procent av handeln med aktierna omsattes på Nasdaq Stockholm.

## AKTIEKAPITAL

Victoria Parks aktiekapital uppgick vid årsskiftet till 24,6 Mkr (22,6). Under januari 2015 ökade antalet aktier och röster i Victoria Park på grund av anställdas utnyttjande av teckningsoptioner enligt ett personaloptionsprogram beslutat den 27 juni 2012. I februari skedde ytterligare en ökning av antalet aktier och röster till följd av den nyemission som genomfördes för att delvis finansiera förvärv av ett fastighetsbestånd i Eskilstuna.

Efter dessa ändringar uppgår antalet aktier i Victoria Park till 76 546 104 stamaktier av serie A, 146 030 708 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Det sammanlagda antalet aktier i bolaget uppgår till 223 608 859 aktier. Totalt antal röster uppgår till 91 252 379,5.

Kvotvärde per aktie är 0,11 kr. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar vardera till en

tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.

## UTDELNING

För räkenskapsåret 2015 föreslår styrelsen en utdelning om 0,20 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr.

## TECKNINGSOPTIONER

Victoria Park hade under 2015 två program för teckningsoptioner. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Det ena programmet för verkställande direktör, som beslutades 2013, har efter periodens utgång förfallit. Den 4 mars 2016 har 3 020 000 stamaktier av serie A tecknats genom nyttjande av detta optionsprogram.

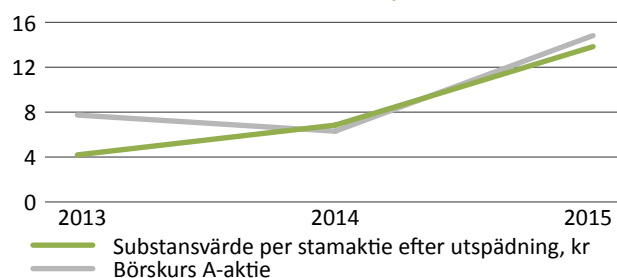
Det andra programmet för ledande befattningshavare och övriga anställda beslutades 2015 och förfaller per november 2017. Per bokslutsdatum var 2 750 000 optioner tecknade. Om samtliga teckningsoptioner nyttjas i 2015 års optionsprogram skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 4 000 000.

	Betalkurs, kr		Antal aktieägare		Omsättning per dag, tusental		Omsättningshastighet per årsbasis, %		Handelsvolym per helår, Mkr	
	31 dec 2015	31 dec 2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
A-aktier	14,90	6,20	2 799	2 464	138	186	45	68	367	306
B-aktier	15,00	6,15	3 746	2 584	284	182	49	21	765	173
Preferensaktier	285,00	300,00	1 684	1 539	2	2	44	62	139	178

## NYCKELTAL PER STAMAKTIE EFTER UTSPÄDNING, KR

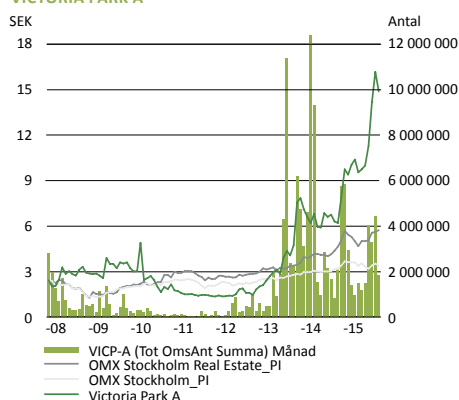
	2015 31 dec	2014 31 dec
Resultat efter skatt	5,48	1,77
Eget kapital	11,45	5,87
Substansvärde	13,86	6,80
Kassaflöde	0,78	0,26
Utdelning (2015 föreslagen)	0,20	-

## SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE, KR

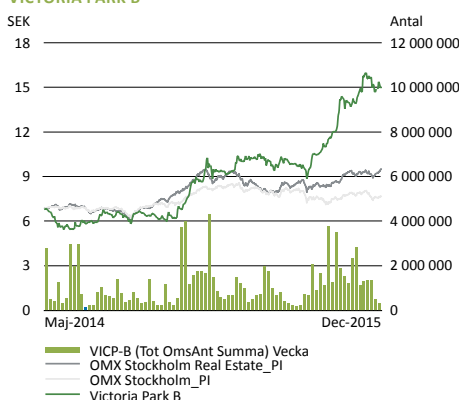


Substansvärdet per stamaktie efter utspädning har under 2015 ökat med 104 procent till 13,86 kr (6,80 kr).

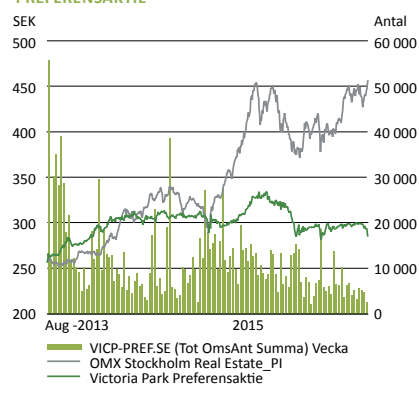
## VICTORIA PARK A



## VICTORIA PARK B



## PREFERENSAKTIE



Victoria Parks aktiekurs för B-aktien stängde den 30 december på 15,00 kr, vilket motsvarar en procentuell utveckling under året om 244 procent. Det kan jämföras med OMX Stockholm fastighetsindex som under samma period stigit med 24 procent.

## AKTIEÄGARE PER DEN 31 DECEMBER 2015

Namn	A-aktier	B-aktier	Pref.-aktier	Totalt aktier	Kapital, %	Röster, %
Greg Dingizian <sup>1)</sup>	13 419 682	12 080 318		25 500 000	11,4	16,0
Östersjöstiftelsen	5 955 048	11 737 062	28 000	17 720 110	7,9	7,8
Dan Olofsson (Danir AB)	5 634 150	11 268 300		16 902 450	7,6	7,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	115 980	15 234 251		15 350 231	6,9	1,8
Isabelle Wikner (Pagoden AB)	4 116 426	10 231 352	91 187	14 438 965	6,5	5,6
Anders Pettersson	5 109 488	7 286 099		12 395 587	5,5	6,4
Ralph Mühlrad	3 180 000	5 740 000		8 920 000	4,0	4,1
Fjärde AP-Fonden	645 354	5 907 926		6 553 280	2,9	1,4
ER-HO Fastigheter AB	2 311 085	4 188 915		6 500 000	2,9	3,0
Erik Selin	2 000 000	4 000 000		6 000 000	2,7	2,6
Peter Strand	1 887 400	3 774 800	4 000	5 666 200	2,5	2,5
Lennart Sten	1 500 401	2 513 249		4 013 650	1,8	1,9
Gålöstiftelsen	1 321 000	2 642 000		3 963 000	1,8	1,7
AB Possessor	1 050 000	2 203 153		3 253 153	1,5	1,4
Bo Forsén	1 081 330	2 162 660	4 000	3 247 990	1,5	1,4
JP Morgan Bank	1 904 488	1 236 099		3 140 587	1,4	2,2
Danica Pension	909 523	1 858 477	74	2 768 074	1,2	1,2
Robur Försäkring	1 281 991	1 393 539	66 629	2 742 159	1,2	1,6
Amir Poursamad	937 039	1 574 589		2 511 628	1,1	1,2
Skyddsprodukter i Sverige Finans AB	832 800	1 665 600		2 498 400	1,1	1,1
Eklund & Peterson AB	2 296 327			2 296 327	1,0	2,5
Övriga	19 056 592	37 332 319	838 157	57 227 068	25,6	25,1
<b>Totalt</b>	<b>76 546 104</b>	<b>146 030 708</b>	<b>1 032 047</b>	<b>223 608 859</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

1) varav 150 000 A-aktier och 300 000 B-aktier genom pensionsförsäkring.

## OBLIGATION

I december 2014 emitterade Victoria Park en icke säkerställd obligation på den svenska marknaden. Obligationen uppgår till 400 Mkr med en löptid på fyra år. Bland investerarna återfinns banker, pensionsfonder, privata företag samt enskilda investerare. Obligationslånet är noterat vid Nasdaq Stockholm där handel endast sker via svenska banker och fondkommissionärer. Marginalen på obligationen bestämdes till 5,0 procent över 3-månaders Stibor. De sista avsluten för året noterades den 22 december. Det högsta avslutet för dagen registrerades med ett cash pris om 103,50 kr, motsvarande vid tidpunkten en marginal omkring 416 bps. Det högsta avslutet för året registrerades den 16 november till ett cash pris om 105,00 kr, motsvarande vid tidpunkten en marginal omkring 365 bps.

## OBLIGATIONSÖVERSIKT 2015-12-31

ISIN-kod	Typ	Emitterades	Förfaller	Fast/rörlig ränta	Volym, Mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %	Nuvarande spread över 3m Stibor, %
SE0006452918	Icke-säkerställd	dec-14	dec-18	Rörlig	400	5,0	4,2

## Marknaden

# Stark transaktionsmarknad och stor bostadsbrist

Under 2015 var transaktionsmarknaden för fastigheter i Sverige fortsatt stark med investeringar på strax under rekordåret 2014. Bostäder, som har en konkurrensmässig totalavkastning, står för knappt en fjärdedel av den totala transaktionsvolymen. En intressant trend är att utländskt kapital ökar sina investeringar på den svenska fastighetsmarknaden. En annan trend är det ökade intresset för investeringar i bostäder på tillväxtorter. Samtidigt ökar bostadsbristen i landet, speciellt för mindre hyresrätter. Bostadsbristen beror bland annat på faktorer som ökad urbanisering och låg nyproduktion av bostäder till följd av marknadsregleringar och höga byggkostnader.

Den svenska bostadsmarknaden uppskattas till 175 miljoner kvm (172).<sup>1</sup> Marknaden har en låg ökningstakt på grund av få investeringar i nybyggnation.

Svenska bostadsfastigheter har under de senaste tio åren haft en konkurrensmässig riskjusterad totalavkastning i förhållande till andra placeringsbara tillgångar. Enligt IPD svenskt Fastighetsindex har bostäder under 2015 haft en totalavkastning på 14,7 procent och en årlig genomsnittlig totalavkastning på 10,2 procent under de senaste tre åren.

## STABILA INTÄKTER FRÅN HYRESMARKNADEN

Den svenska bostadsmarknaden karakteriseras av stabila intäkter i form av hyresökningar, hyresprisutveckling samt priset för bostadsrätter. Under 2015 ökade genomsnittspriset för lägenheter med 16 procent. Samtidigt pressar ökade marknadsvärden ned avkastningen till låga nivåer. I Sverige är det en reglerad hyresmarknad med begränsade möjligheter till hyreshöjningar. Men genom fastighetsförbättringar finns det möjlighet att öka hyresintäkterna. Mellan 2014 och 2015 var den totala procentuella hyresförändringen, centralt förhandlad, av ny månadshyra i genomsnitt 1,3 procent för hela landet, vilket kan jämföras med året innan på 1,7 procent.<sup>2</sup>

## STARK TRANSAKTIONSMARKNAD

På den svenska transaktionsmarknaden gjordes under 2015 investeringar på 134 Mdkr för transaktioner på 100 Mkr och däröver. Marknaden nådde dock inte upp till 2014-års rekordnivå på 149 Mdkr på grund av lägre aktivitet under årets sista månader. Bostadsaffärer utgör en betydande del av den totala transaktionsvolymen – 22 procent eller motsvarande 30 Mdkr. Det är framför allt inhemska aktörer som står bakom investeringarna men den svenska marknaden håller på att bli alltmer intressant för

utländskt kapital, speciellt pensionskapital eftersom den svenska fastighetsmarknaden ger en bättre riskjusterad avkastning jämfört med andra fastighetsinvesteringar i resten av Europa. Utländska investerare stod för 27 procent av den totala transaktionsvolymen under 2015.<sup>3</sup>

## ÖKAT INTRESSE FÖR BOSTÄDER PÅ TILLVÄXTORTER

En intressant trend är att investeringar i bostäder på tillväxtorter blir alltmer intressanta som investering. Det finns flera exempel på fastighetsbolag, exempelvis Rikshem och Willhelm, som har breddat sin strategi för mer fokus på denna typ av investeringar, det vill säga fastigheter som behöver förbättras och uppgraderas. Även arbete med social förvaltning har blivit mer intressant för att skapa lugnare och mer attraktiva områden. Sammantaget ger förbättringar av byggnaderna och arbete med de sociala frågorna en mycket god värdeutveckling av fastighetsbestånden.<sup>4</sup>

## BOSTADSBRISTEN ÖKAR

Av Sveriges 290 kommuner rapporterade 183 stycken att de har brist på bostäder i kommunen som helhet, enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015. Motsvarande siffra för två år sedan var 126 kommuner. Drygt 80 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner som bedömer att de har ett underskott på bostäder. Antalet kommuner som uppger att de har ett underskott på bostäder för nyanlända har ökat kraftigt. 244 kommuner uppger att de har ett underskott, vilket är 48 kommuner fler än i 2014 års bostadsmarknadsenkät. Det råder framför allt brist på billiga och små hyresrätter. Bostadsbristen är mest omfattande i storstadsregioner och högskoleorter där befolkningsökningen är som störst i landet, men även i många mindre kommuner råder bostadsbrist.<sup>5</sup> Bostadsköer för kommunala bostäder är längre i storstadsregionerna, i genomsnitt omkring 54 månader.<sup>6</sup>

1. SCB  
2. Newsec  
3. Newsec  
4. Newsec

5. [www.boverket.se](http://www.boverket.se)  
6. Länsstyrelsernas Bostadsmarknadsrapporter, kommunala bostadsbolagen



# Bostadsbristen är störst i storstadsregionerna.

## STOR-GÖTEBORG

Bostadsbrist i samtliga 13 kommuner

## STOR-STOCKHOLM

Bostadsbrist i samtliga 26 kommuner

## STOR-MALMÖ

Bostadsbrist i 10 av 12 kommuner

### SVERIGES STÖRSTA PRIVATA ÄGARE AV BOSTADSFÄSTIGHETER

	KVM	MARKNADSANDEL
Rikshem	1,8 miljoner	1,0 %
Akelius	1,5 miljoner	0,9 %
Stena	1,5 miljoner	0,9 %
D. Carnegie	1,3 miljoner	0,7 %
Willhelm	1,2 miljoner	0,7 %
Balder	1,1 miljoner	0,7 %
Victoria Park	0,6 miljoner	0,4 %

Källa: Newsec

### Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen (januari 2015)

Balans	■
Obalans, underskott	■
Obalans, överskott	■
Victoria Park	●

Källa: Boverket

### UTVECKLINGSPROJEKT MER ATTRAKTIVA

Som ett resultat av kraftigt sjunkande direktavkastning har utvecklingsprojekt, särskilt för utveckling av bostäder, blivit ett allt mer attraktivt investeringsalternativ. Investerare och fastighetsägare letar i högre grad efter nyproduktions- och ombyggnadsprojekt som komplement till rena förvaltningsförvärv.<sup>7</sup>

### HÖGA KOSTNADER OCH HYRESREGLERING

Enligt Newsec beror bostadsbristen i Sverige framför allt på dålig rörlighet på marknaden och att bostadsbeståndet inte utnyttjas effektivt. Den tröga rörligheten påverkas till stor del av de höga

kostnaderna som är förknippade med att sälja och köpa bostäder, exempelvis hög flyttskatt och mäklararvoden. Kostnaderna gör det mer lönsamt att bo kvar trots att livssituationen gör att man egentligen borde flytta. Det svenska bruksvärdesystemet, med centralt förhandlade hyror, leder också till trögrörlighet och ineffektivt resursutnyttjande. Även nyproduktionen av hyresrätter påverkas till viss del av bruksvärdesystemet då reglerade hyresnivåer leder till att fastighetsägaren inte tycker det är tillräckligt lönsamt att bygga. De stora bostadsbolagens höga avkastningskrav, i många fall upp till 20 procent, är en annan faktor som hämmar nyproduktionen liksom de höga byggkostnaderna.<sup>8</sup>

7. Newsec

8. Newsec

## Affärsområde

# Fortsatt tillväxt inom Förvaltningsfastigheter

*Affärsområdet Förvaltningsfastigheter består av bostadsfastigheter på tillväxtorter i Sverige. Bolaget har som övergripande mål att bli en betydande aktör på den svenska fastighetsmarknaden och nå en fastighetsportfölj om en miljon kvm. Under året tillträdde Victoria Park de förvärvade fastighetsbestånden i Eskilstuna med 244 000 kvm och i Göteborg med 112 000 kvm. Under det fjärde kvartalet tecknade Victoria Park ett avtal om förvärv av ett bostadsbestånd i Borås om 60 000 kvm, som tillträdde den 1 mars 2016.*

Per den 31 december 2015 uppgick Victoria Parks totala uthyrbara yta till 708 000 kvm, fördelat på 636 000 kvm bostäder och 72 000 kvm kommersiella lokaler. Hälften av bolagets lokaler rymmer någon form av samhällsrelaterad verksamhet såsom förskoleverksamhet, skola, vård och vårdboenden eller utbildning. Antalet lägenheter uppgick till 8 600 lägenheter. Med Borås-förvärvet uppgår den totala ytan till 770 000 kvm med 9 500 lägenheter. Bolaget avser att utöka beståndet ytterligare genom bland annat förtätning i befintliga bestånd.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Victoria Park har fastigheter i Eskilstuna, Linköping, Göteborg, Malmö, Stockholm, Kristianstad, Markaryd samt Borås, som tillträdde i mars 2016. Fastighetsportföljen består till 90 procent av bostadsfastigheter och är fokuserad till B-områden i tillväxtstäder. Den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2015 till 97 procent, återstående vakans utgörs i huvudsak av omflyttningsvakans och outhyrda parkeringsplatser. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7,3 Mdkr, vilket motsvarar 10 375 kr per kvm.

## FÖRVÄRV AV BOSTADSBESTÅND I BORÅS

Victoria Park ingick i oktober 2015 ett avtal med det kommunala fastighetsbolaget AB Bostäder i Borås om förvärv av ett större bostadsbestånd omfattande 911 lägenheter i Borås till ett underliggande fastighetsvärde om 531 Mkr, motsvarande cirka 9 000 kr per kvm. Beståndet, som tillträdde i mars 2016, omfattar en uthyrbar yta om 60 000 kvm, varav 97 procent avser bostäder. Det aktuella beståndet är fullt uthyrt med en genomsnittlig bostadshyra om knappt 900 kr per kvm per år och har en omsättningshastighet på drygt 15 procent, vilket möjliggör värdeskapande investeringar i kombination med social förvaltning. Förvärvet finansierades genom befintlig kassa samt upptagande av nya lån. Förvärvet är strategiskt viktigt för Victoria Park genom etablering på en ny ort och som tar bolaget ett steg vidare mot målet om ett fastighetsbestånd om en miljon kvm.

## FOKUS FÖR 2016

Utöver implementering av förvaltningsmodell i Borås, kommer Victoria Park att fortsätta utvärdera förvärvsmöjligheter samt öka takten på värdeskapande investeringar under 2016. Bolaget har därför som mål att investera cirka 300 Mkr med fokus på modernisering av lägenheter i samband med omflyttningar och energisparprojekt.

Under 2016 kommer bolaget även satsa på förtättningsprojekt i befintligt bestånd genom framtagande av detaljplan för cirka 1 000 nya bostäder i Stockholm, Göteborg och Linköping, vilket i sin tur förstärker bostadsområdets attraktivitet.

Med den höga bostadsefterfrågan på de tillväxtorter där Victoria Park verkar är förtättningsprojekt ett attraktivt sätt att addera aktieägarvärde eftersom bolagets mark är värderad till noll. Stora outnyttjade parkeringsytor ersätts med byggnader som sänker de totala driftskostnaderna. Produktionskostnaderna för nyproduktion sänks genom att det går att utnyttja befintlig infrastruktur och gemensamma funktioner som exempelvis parkering.

Med fler boendialternativ i bostadsområdet skapar Victoria Park även förutsättningar för ett ökat kvarboende. Boende som trivs i området kan göra bostadskarriär hos Victoria Park genom att byta bostad utan att behöva flytta från bostadsområdet. Genom att projekten även innebär ett samarbete med kommunen förstärks det förvaltningsarbete som Victoria Park bedriver på lokal ort.

## FÖRTÄTNINGSPROJEKT I STOCKHOLM, GÖTEBORG OCH LINKÖPING

I Stockholm planerar Victoria Park att bygga cirka 180 lägenheter och lokaler. I projektet ingår även förändringar av gator. Detaljplane-processen pågår och genomförs i samarbete med Stockholms stad. Detaljplanen förväntas att antas under 2016. I Göteborg utreder Victoria Park möjligheten att bygga cirka 200 lägenheter inom gällande detaljplan. I Linköping planerar Victoria Park att bebygga outnyttjade parkeringsplatser med cirka 800 lägenheter. I projektet ingår även förändringar av parkeringsplatser och gator. I slutet av 2015 inlämnade Victoria Park en handling till Linköpings kommun för framtagandet av en ny detaljplan.

## FASTIGHETER FÖRDELNING

## UTHYRBAR YTA

Bostäder 90 %  
Lokaler 10 %

Hälften av lokalerna rymmer någon form av samhällsrelaterad verksamhet.



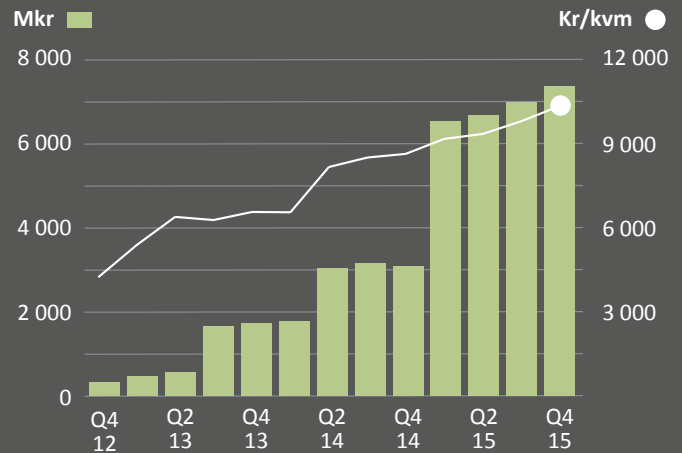
## HYRESVÄRDE PER OMRÅDE

Eskilstuna 32 %  
Göteborg 17 %  
Linköping 16 %  
Malmö 14 %  
Stockholm 8 %  
Markaryd 7 %  
Kristianstad 6 %

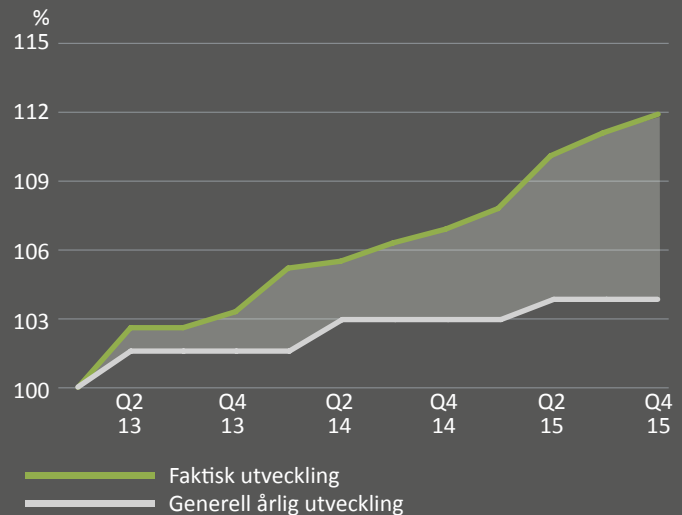


## MARKNADSVÄRDE

Fastigheternas marknadsvärde vid bokslutsdatum exklusive mark

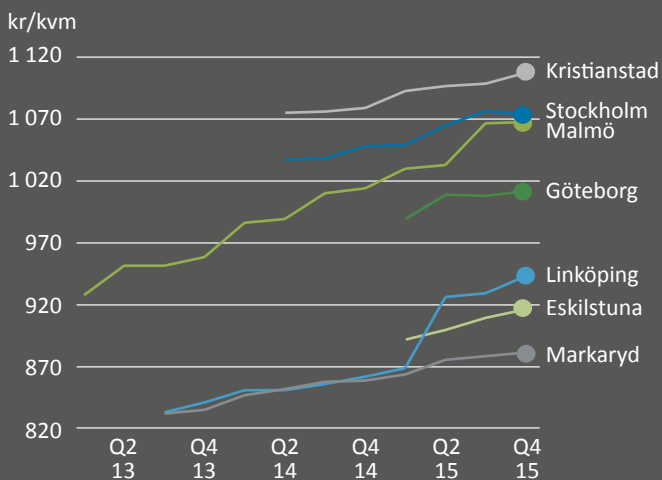


## BOSTÄDER HYRESVÄRDESUTVECKLING



Till följd av standardhöjande investeringar samt genomförda bruksvärdesprövningar har Victoria Parks hyresvärde per kvm sedan årsskiftet 2012/13 ökat med 12 procent, jämfört med cirka 4 procent, som motsvarar den generella årliga höjningen.

## BOSTÄDER HYRESVÄRDESUTVECKLING



## VICTORIA PARKS FASTIGHETSBESTÅND PER DEN 31 DECEMBER 2015

Fastighetsområde	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Antal renov. lgh.	Uthyrbar yta, tkvm	Bostad, tkvm	Lokaler, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Omflyttningshastighet, %
Eskilstuna	84	3 077	69	244	232	13	225	920	217	96,4	15
Linköping	2	1 428	88	120	115	5	114	947	111	97,1	22
Göteborg	2	1 277	6	112	80	32	115	1 026	113	98,5	9
Malmö	9	954	896	86	75	10	94	1 099	91	96,3	10
Stockholm	5	534	310	50	45	5	55	1 107	54	97,4	11
Kristianstad	20	582	25	38	38	1	43	1 123	43	99,0	26
Markaryd	44	768	65	57	51	7	48	845	45	93,5	26
<b>Totalt</b>	<b>166</b>	<b>8 620</b>	<b>1 459</b>	<b>708</b>	<b>636</b>	<b>72</b>	<b>695</b>	<b>981</b>	<b>673</b>	<b>96,9</b>	<b>16</b>

Per bokslutsdatum har 1 459 lägenheter, av koncernens totalt 8 620 lägenheter, till minsta del badrumrenoverats med påföljande hyresjustering. Under fjärde kvartalet 2015 har 117 lägenheter färdigställt med påföljande hyresjustering. Antal lägenheter som per den 31 december 2015 är beslutade för att till minsta del badrumsrenoveras under första halvåret 2016 uppgår till 233 stycken. Koncernens målsättning är att i så stor utsträckning som möjligt genomföra till minsta del badrumsrenoveringar i samband med samtliga omflyttningar i beståndet. I de fall där bostadsmarknaden på respektive ort eller den tekniska standarden i fastigheter inte tillåter eller motiverar en sådan renovering med påföljande hyreshöjning försöker bolaget istället genomföra mindre åtgärder med mindre hyresjustering som följd. Utöver denna typ av renoveringar erbjuder bolaget boende på samtliga orter uppgraderingar genom tillval.

Förvaltning och förvaltningsfilosofi

# Långsiktig förvaltning för ökat värdeskapande

*Victoria Park har som mål att skapa och förädla värden genom ett långsiktigt förvaltningsarbete med socialt ansvarstagande för ett tryggare boende. Resultaten av bolagets förvaltning är ett successivt förbättrat fastighetsbestånd samt en attraktivare miljö för de boende.*

Bolagets förvaltningsmodell bygger på två principer: Värdeskapande förvaltning för ökat driftsnetto och förbättring av bostadsområden med en socialt hållbar förvaltning.

Den värdeskapande förvaltningen syftar till att höja hyresintäkterna och sänka driftskostnaderna. Det sker främst genom standardhöjande åtgärder som uppgradering av lägenheterna i samband med omflyttningar (rullande ROT). Dessutom kan hyresgästerna göra tillval som exempelvis golvbyte, installation av säkerhetsdörrar och förbättrad standard på köksutrustningen. Ur befintliga hyresgästers perspektiv innebär det att hyran inte höjs på ett oönskat sätt.

Genom de standarhöjande åtgärderna har Victoria Park en högre direktavkastning på sina investeringar jämfört med marknadsvärderingens direktavkastning. Därmed ökar fastigheternas marknadsvärde. Dessutom sänker bolaget driftskostnaderna genom en högre teknisk standard – något som framför allt sänker underhållskostnaderna.

Den socialt hållbara förvaltningen syftar till att förändra livet i området. Hyresgästerna får en attraktivare bostadsmiljö, något som attraherar fler nya kunder. Detta medför i förlängningen att området blir bättre att leva i och att driftskostnaderna sjunker. Ökad

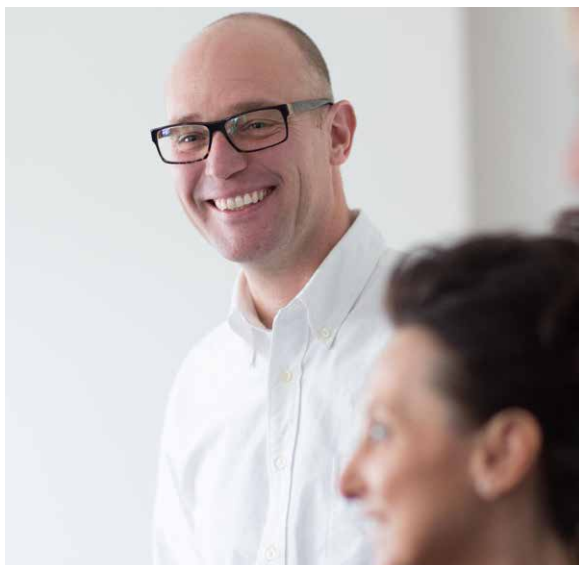
attraktivitet av bostadsområdena leder till lägre avkastningskrav och därmed högre värderingar av fastigheterna.

## OMFATTANDE INVESTERINGAR I VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSFÖRBÄTTRINGAR

Under 2015 har Victoria Park investerat totalt 236 Mkr i värdeskapande fastighetsförbättringar. Totalt har ett tusental lägenheter på de olika orterna renoverats helt eller delvis. Därutöver har investeringar gjorts i förbättring av utemiljöer samt energibesparande projekt. Bolaget har bland annat lagt om tak på utvalda fastigheter i Malmö, Linköping och Eskilstuna, bytt fönster och hissar i Malmö och Eskilstuna, samt bytt undercentraler i Stockholm.

## BRUKSVÄRDERING

För att säkerställa att bolagets hyresnivå överensstämmer med andra lägenheter som har liknande standard och läge har Victoria Park möjlighet att påkalla en bruksvärdering med Hyresgästföreningen. En sådan process brukar normalt pågå under 6-12 månader innan ett avtal nås. En bruksvärdering skiljer sig från den årliga hyresrevisionen då den mera syftar till att kompensera för årliga kostnadsök-



*”Rekryteringen av boende från våra områden leder till ett ökat engagemang och dialog mellan oss och hyresgästerna. Det ger en mer attraktiv boendemiljö och skapar ökad aktsamhet om fastigheterna och områdena.*

*Vi ser en ökande efterfrågan på våra lägenheter och vi minskar våra kostnader för exempelvis skadegörelse och underhåll”, säger Per Ekelund, fastighetschef för Victoria Park.*

ningar med mera. En bruksvärdering kan normalt påkallas maximalt en gång var femte år och kan resultera i antingen höjd eller sänkt hyra för hyresgästen.

Under året slutfördes bruksvärderingen av fastighetsbeståndet i Malmö och Linköping, vilket gav hyreshöjningar på tre respektive fem procent. I slutet av året inledde bolaget förhandling om bruksvärdering för fastigheterna i Eskilstuna.

### FLER BOSTÄDER GENOM OMBYGGNATION

För att optimera bolagets uthyrningsbara yta i befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget aktivt med att konvertera outnyttjade ytor och tomställda lokaler till lägenheter.

Under 2016 planerar Victoria Park att färdigställa cirka 70 nya lägenheter med ökad bostadsyta och hyresvärde som följd.

### FORTSATT SATSNING PÅ DEN SOCIALA FÖRVALTNINGEN

Victoria Parks förvaltning sköts i huvudsak av egen personal som ofta är boende i bolagets områden. Under året har Victoria Park implementerat sin förvaltningsmodell på samtliga orter, vilket bland annat inneburit rekrytering av bocoacher och miljövårdar i Eskilstuna och Göteborg. Totalt har Victoria Park 25-30 personer anställda varje år i Victoria Park-programmet. Det är framför allt arbetslösa ungdomar från Victoria Parks bostadsområden som anställs. Med anställning om 12-18 månader ges fler boende nya möjligheter till arbete hos Victoria Park, något som är en viktig språngbräda för att komma ut i yrkeslivet och få fast anställning.

Ytterligare en viktig komponent i den sociala förvaltningen är att anlita entreprenörer med social klausul. Leverantörerna måste då uppfylla kravet att anställa arbetslösa från det aktuella bostadsområdet.

Läs mer om Victoria Parks sociala förvaltningsarbete i avsnittet *Hållbarhet och miljö* i denna årsredovisning på sidorna 36-37 >>

*”Vi ser att vårt förvaltningsarbete ger ökad efterfrågan på bostäderna då vi utvecklar fastigheter med förbättrad standard och skapar mer attraktiva bostadsområden”, säger Per Ekelund.*



Margina af Klinteberg,  
Områdeschef i Markaryd

### FÖRVALTNINGSMODELL SOM SKAPAR VÄRDE

Ökad attraktivitet av området  
ger lägre avkastningskrav och ökat fastighetsvärde

Värdeskapande  
förvaltning för ökat driftsnetto



#### Högre hyresintäkt

- » Rullande ROT
- » Bruksvärdering
- » Tillval
- » Utemiljö

#### Lägre driftskostnader

- » Smart underhåll
- » Ökat fokus på miljöfrågor

Socialt hållbar förvaltning  
för förbättring av bostadsområdet



#### Sociala livet - dialog med boende

- » Bobotiker med egen personal, boende i området
- » Anställer boende i området
  - » Bocoacher
  - » Miljövårdar
- » Samarbete med AF
- » Entreprenadavtal med social klausul
- » Brett socialt engagemang

# Eskilstuna

Eskilstuna har ett strategiskt läge och en integrerad arbetsmarknad mitt i den expansiva Stockholm-Mälarenregionen. Eskilstuna är Sveriges femtonde största kommun med 102 000 invånare.<sup>1</sup> På en treårsbasis uppgick befolkningsökningen till 3,5 procent, att jämföra med Sverigemedel på 2,4 procent.

Den starka befolkningstillväxten tillsammans med låg nyproduktion anges som den huvudsakliga orsaken till bostadsbristen i Eskilstuna.

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015 förväntar Eskilstuna kommun att påbörja nybyggnation av totalt 700 bostäder under 2015 och 2016. Samtidigt som befolkningsökningen väntas fortsätta att växa med cirka 1 200 invånare per år genom till stor del av nettoinflyttningar. Underskottet på bostäder estimeras att förbli oförändrat under de närmaste fem åren.<sup>2</sup>

Förutom Victoria Park och det kommunala bostadsbolaget är D. Carnegie och Akelius stora aktörer i Eskilstuna.

## ÖKAT VÄRDE GENOM STANDARD- OCH OMRÅDESFÖRBÄTTRINGAR

Victoria Parks fastighetsbestånd i Eskilstuna omfattar 84 fastigheter, från sydväst genom centrum till nordost i stadsdelarna Myrtorp, Råbergstorp, Skiftinge, Sahl, Stenby och Västermalm.

Under 2015 har bolaget ökat hyresvärdet för bostäder i Eskilstuna med 2,7 procent till 916 kr/kvm. Hyresutvecklingen överstiger den årliga uppgörelsen med Hyresgästföreningen.

Exempel på genomförda värdeskapande förbättringsåtgärder;

- » Standardhöjande åtgärder i ett stort antal lägenheter – allt ifrån helrenoveringar vid omflyttning till uppgraderingar vid tillval.
- » Nya fönster och hissar, installation av passagesystem.
- » Upprustning av utemiljön såsom lekplatser, termogarage, asfaltering.
- » Upprustning av kommersiella ytor samt tillhörande utemiljö inför öppnande av förskoleverksamhet med 10-årigt hyresavtal.
- » Anställning av två bocoacher och åtta miljövärdar samt åtta sommarjobbare.
- » Arrangemang av aktivitetsdagar för boende tillsammans med lokala verksamheter och Hyresgästföreningen.

## FLER BOSTÄDER GENOM OMBYGGNATION

Under andra halvåret påbörjades ombyggnation av lokalytor i Råbergstorp till 13 nya lägenheter, som var klara och inflyttade per den 1 mars 2016. Dessutom har bygglov inlämnats för att bygga om outnyttjade ytor och tomställda lokaler till totalt 26 nya lägenheter i Råbergstorp och Skiftinge.

I slutet av året inledde Victoria Park förhandling om bruksvärdering för fastigheterna i Eskilstuna.



Kv. Dirigenten



Reza Mohammadi, Anna-Karin Bolton, Ali Hussein och Ahmed Khalef, miljövärdar i Eskilstuna



Nyrenoverad lägenhet med hög och modern standard.



ANDEL YTA AV  
VICTORIA PARK: 35 %

Eskilstuna	2015
Uthyrbar yta, kvm	244 000
Andel bostäder, %	95
Antal lägenheter	3 077
Hyresvärde, Mkr	225
Hyresvärde bostäder, kr/kvm	916
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97
Antal renoverade lägenheter	69
Omflyttningshastighet, %	15
Antal anställda, två lokalkontor	38
Tillträddes	jan -15

1. SCB  
2. Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015

# Linköping

Linköping är Sveriges femte största kommun med 153 000 invånare.<sup>3</sup> Det är en attraktiv bostadsort med starka tillväxtfaktorer som exempelvis stark och diversifierad privat arbetsmarknad, Linköpings universitet, forskningsintensiva institutioner och en väl fungerande regional pendeltågstrafik.

Med en stark befolkningstillväxt, årlig ökning med 1 500 invånare främst genom nettoinflyttning, och fortsatt låg nyproduktionstakt estimerar Linköpings kommun att underskottet på bostäder förblir oförändrat under de närmaste fem åren.<sup>4</sup>

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015 förväntar Linköpings kommun att påbörja nybyggnation av totalt 1 500 bostäder under 2015 och 2016.

Utöver Victoria Park och kommunala AB Stångåstaden finns även aktörer som Botrygg, HSB Östergötland, Riksbyggen och Willhem på bostadsfastighetsmarknaden i Linköping.

## ÖKAT VÄRDE GENOM STANDARD- OCH OMRÅDESFÖRBÄTTRINGAR

Victoria Parks fastighetsbestånd i Linköping omfattar två bostadsfastigheter i stadsdelarna Ryd och Nygård, med cirka 15 minuters cykelavstånd till centrala Linköping.

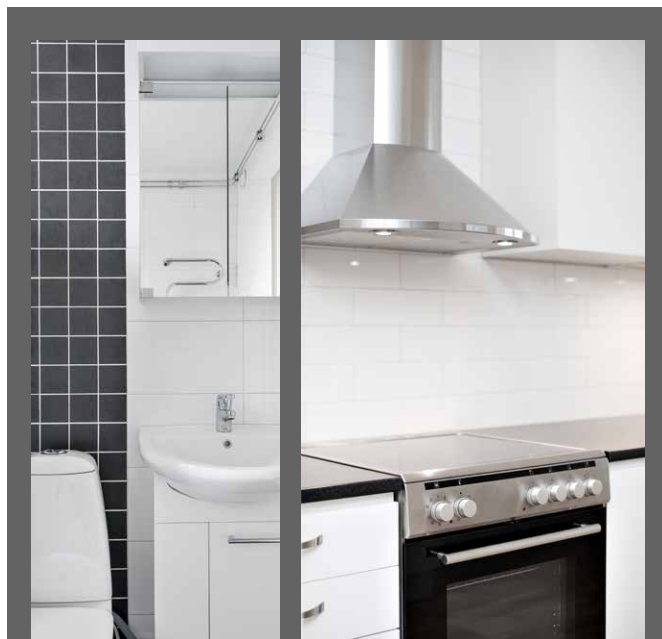
Under 2015 har bolaget ökat hyresvärdet för bostäder i Linköping med 9,5 procent till 943 kr/kvm. Hyresutvecklingen överstiger markant den årliga generella höjningen, som uppgick till 0,9 procent, på grund av slutförd bruksvärdering om ytterligare 4,8 procent hyreshöjning samt löpande standardförbättrande åtgärder.

Exempel på genomförda värdeskapande förbättringsåtgärder;

- » Standardhöjande åtgärder i ett stort antal lägenheter – allt ifrån helrenoveringar vid omflyttning till uppgraderingar vid tillval.
- » Upprustning av utemiljön såsom byte till modern belysnings-teknik i trapphus och på fasader, fasadmålning samt takomläggning med vindisolerung i Ryd som slutförs under 2016.
- » Anställning av andra kullen av miljövärdar. De fyra miljövärdarna som under året avslutade Victoria Park-programmet har gått vidare till annan anställning, bland annat hos entreprenörer som bolaget anlitar. Sysselsättning under sommaren för bland annat åtta ungdomar samt ingått samarbetsavtal med Linköpings kommun avseende praktikplatser för personer som är på väg tillbaka i arbetslivet.
- » Fortsatt arbete med att stötta och driva initiativ som leder till tryggare bostadsområde såsom Victoria Parks fotbollsskola, internationell kvinnoförening och samarbete med Stångåstaden, Lejonfastigheter och Willhelm.

## FÖRTÄTNINGSMÖJLIGHETER

Under andra halvåret startade bolaget ett utredningsarbete om att ta fram en ny detaljplan i Linköping avseende nybyggnation om cirka 800 lägenheter.



Nyrenoverad lägenhet med hög och modern standard.



ANDEL YTA AV  
VICTORIA PARK: 17 %

Linköping	2015
Uthyrbar yta, kvm	120 000
Andel bostäder, %	96
Antal lägenheter	1 428
Hyresvärde, Mkr	114
Hyresvärde bostäder, kr/kvm	943
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98
Antal renoverade lägenheter	88
Omflyttningshastighet, %	22
Antal anställda, ett lokalkontor	15
Tillträdde	aug -13

3. SCB

4. Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015

# Göteborg

Göteborg är Sveriges näst största tätort, efter Stockholm, med 548 000 invånare i kommunen och ungefär en miljon i Storgöteborg.<sup>5</sup> På treårsbasis uppgick befolkningsökningen till 3,8 procent med en förväntad fortsatt årlig ökning om drygt 1 procent.

Med en stark befolkningstillväxt, årlig ökning med cirka 8 000 invånare främst genom nettoinflyttning, och fortsatt låg nyproduktionstakt estimeras bostadsunderskottet i Göteborg att förbli oförändrat under de närmaste fem åren.<sup>6</sup>

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015 förväntar Göteborgs kommun att påbörja nybyggnation av totalt 6 000 bostäder under 2015 och 2016.

Förutom de kommunala bostadsbolagen och Victoria Park utgörs de större privata hyresvärdarna i Göteborg av Akelius, Ernst Rosén AB, HSB Göteborg och Wallenstam.

## ÖKAT VÄRDE GENOM STANDARD- OCH OMRÅDESFÖRBÄTTRINGAR

Victoria Parks fastighetsbestånd i Göteborg ligger i stadsdelen Angered. Bostadsfastigheterna, som uppfördes 1971-1975, är väl underhållna hyreshus. De kommersiella ytorna utgörs i huvudsak av äldreboende och skola med långa hyresavtal till Göteborgs Stad.

Sedan tillträdet den 31 mars 2015 har Victoria Park ökat hyresvärdet för bostäder med 2,2 procent till 1 012 kr/kvm genom löpande standardförbättrande åtgärder.

Exempel på genomförda värdeskapande förbättringsåtgärder;

- » Standardhöjande åtgärder i ett stort antal lägenheter – allt ifrån helrenoveringar vid omflyttning till uppgraderingar vid tillval.
- » Upprustning av kommersiella ytor avseende skolkök i Göteborgs stads regi med hyresperiod till och med 2021.
- » Anställning av en bocoach och två miljövärdar samt tio sommarjobbare.
- » Fortsatt socialt engagemang via utarbetade samarbeten med exempelvis Göteborgs kommun, närpolis och andra fastighetsägare avseende trygghetsråd med trygghetsvandringar och andra aktiviteter för ett tryggare Lövgärdet.

## FÖRTÄTNINGSMÖJLIGHETER

Under året startade Victoria Park ett utredningsarbete omfattande nyproduktion av cirka 200 lägenheter inom gällande detaljplan.



Kv. Gårdsten



Kv. Gårdsten



Nyrenoverad lägenhet med hög och modern standard.



ANDEL YTA AV  
VICTORIA PARK: 16 %

Göteborg	2015
Uthyrbar yta, kvm	112 000
Andel bostäder, %	72
Antal lägenheter	1 277
Hyresvärde, Mkr	115
Hyresvärde bostäder, kr/kvm	1 012
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99
Antal renoverade lägenheter	6
Omflyttningshastighet, %	9
Antal anställda, ett lokalkontor	8
Tillträddes	mar -15

5. SCB

6. Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015



# Malmö

Malmö är Sveriges tredje största stad, strategiskt belägen i den starkt växande Öresundsregionen. I Malmö kommun bor idag 323 000 invånare.<sup>7</sup> Malmö kommun har de senaste tio åren haft en kraftig befolkningstillväxt, i genomsnitt drygt 1,5 procent per år.

Med fortsatt stark befolkningstillväxt, årlig ökning med cirka 5 000 invånare främst genom nettoinflyttning, och planerad nyproduktion i kommunen om cirka 1 400 bostäder per år estimeras bostadsunderskottet i centrala Malmö att öka under de närmaste fem åren.<sup>8</sup>

I Malmö är det allmännyttiga fastighetsbolaget MKB den största innehavaren av bostadsfastigheter. Utöver Victoria Park finns Akelius, HSB Malmö, Heimstaden, Stena Fastigheter och Willhem på bostadsfastighetsmarknaden i Malmö.

## ÖKAT VÄRDE GENOM STANDARD- OCH OMRÅDEFÖRBÄTTRINGAR

Victoria Parks fastighetsbestånd i Malmö omfattar nio bostadsfastigheter i stadsdelarna Limhamn och Rosengård. Cirka 60 procent av fastigheten i Limhamn består av kommersiella ytor och utgörs i huvudsak av vårdverksamheter med 20-åriga hyresavtal till Malmö stad. Fastigheterna är uppförda 1968-1970. Under 2010-2014 renoverades samtliga kök och badrum i hela beståndet i Rosengård.

Under 2015 har Victoria Park ökat hyresvärdet för bostäder med 5,4 procent till 1 068 kr/kvm, varav Rosengård står för den huvudsakliga ökningen. Hyresutvecklingen överstiger markant den årliga generella höjningen, som uppgick i snitt till 1,6 procent, på grund av slutförd bruksvärdering för beståndet i Rosengård om ytterligare 3,2 procent hyreshöjning och löpande standardförbättrande åtgärder.

Exempel på genomförda värdeskapande förbättringsåtgärder;

- » Standardhöjande åtgärder i ett stort antal lägenheter – allt ifrån totalrenoveringar vid omflyttning till uppgraderingar vid tillval.
- » Slutfört fönsterprojektet med byte av 4 000 fönster samt installerat postboxar i samtliga trapphus i Rosengård.
- » Upprustning av fastigheterna i Rosengård såsom tilläggsisolering av vind, modernisering av ventilationsanläggningar, hiss- och takrenoveringar och anläggning av ny miljöstation.
- » Sociala insatser såsom anställning av andra kullen miljövärdar till Victoria Park-programmet, sommarjobb för 10 ungdomar genom fortsatt samarbete med Ung i Sommar och fortsatt stöttning för initiativ som leder till tryggare bostadsområde i Rosengård.
- » Anpassning av tidigare tomställda kommersiella ytor i Limhamn avseende LSS-verksamhet med 20-årigt hyresavtal till Malmö stad.
- » Fastigheten i Limhamn har sedan tillträdet förvaltats av extern part. Från och med årsskiftet 2015/2016 förvaltas fastigheten i egen regi av bolagets förvaltningskontor i Rosengård.

## FLER BOSTÄDER GENOM OMBYGGNATION

Victoria Park har erhållit bygglov för att bygga om lokaler till fem nya lägenheter i Rosengård med beräknad inflyttning våren 2016.



Mohammad och Ilir, miljövärdar i Malmö



Nyrenoverad lägenhet med hög och modern standard.



ANDEL YTA AV  
VICTORIA PARK: 12 %

Malmö	2015
Uthyrbar yta, kvm	86 000
Andel bostäder, %	88
Antal lägenheter	954
Hyresvärde, Mkr	94
Hyresvärde bostäder, kr/kvm	1 068
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98
Antal renoverade lägenheter	896
Omflyttningshastighet, %	10
Antal anställda, ett lokalkontor	13
Tillträddes	jan -13

7. SCB

8. Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015

# Stockholm

Stockholmsregionen är Sveriges huvudstadsregion och tillväxtmotor. Regionen präglas av en stark ekonomisk och befolkningsmässig utveckling samt Sveriges högsta sysselsättningsgrad. I regionen bor 2,2 miljoner människor.<sup>9</sup> Den starka befolkningstillväxten om 30 000-40 000 invånare varje år väntas fortsätta och 2030 bedöms länet ha över 2,6 miljoner invånare.<sup>10</sup>

Länsstyrelsens bedömning är att sammanlagt över 30 000 bostäder kommer att påbörjas i länet 2015 och 2016. Det uppdämda behovet kräver dock ännu högre byggtakt.

I Boverkets årliga enkät bedömer länets alla 26 kommuner att det rådande underskottet på bostäder kommer öka ytterligare under de närmaste fem åren.<sup>11</sup>

Förutom de kommunala bostadsbolagen är D. Carnegie, Akelius, Stena Fastigheter, Wallenstam och Willhem stora aktörer i Stockholm.

## ÖKAT VÄRDE GENOM STANDARD- OCH OMRÅDESFÖRBÄTTRINGAR

Victoria Parks fastighetsbestånd i Stockholm omfattar fem fastigheter i stadsdelen Tensta. Bostadsfastigheterna uppfördes 1970. Under 2007-2009 renoverades samtliga kök och badrum i drygt hälften av beståndet.

Under 2015 har Victoria Park ökat hyresvärdet för bostäder med 2,5 procent till 1 074 kr/kvm. Hyresutvecklingen överstiger markant den årliga generella höjningen, som uppgick i snitt till 0,6 procent, på grund av löpande standardförbättrande åtgärder.

Exempel på genomförda värdeskapande förbättringsåtgärder;

- » Standardhöjande åtgärder i ett stort antal lägenheter – allt ifrån totalrenoveringar vid omflyttning till uppgraderingar vid tillval.
- » Flytt av förvaltningskontoret till långtidsvakant lokal med konvertering till två nya lägenheter som följd.
- » Byte av undercentraler och rörelsestyrd trapphusbesljusning med LED-teknik.
- » Anställning av andra kullen av miljövärdar samt bocoach. Samtliga som under året avslutade Victoria Park-programmet har gått vidare till annan anställning, bland annat hos entreprenörer till bolaget.
- » Fortsatt arbete med att stötta Sociala insatsgruppen och Trygg i Tensta, trygghets- och utvecklingsarbete som drivs av stadsdelsförvaltningen.

## FLER BOSTÄDER GENOM OMBYGGNATION

I slutet av året påbörjades arbete för ombyggnation av lokalytor till 3 nya lägenheter med planerad inflyttning hösten 2016.

## FÖRTÄTNINGSPROJEKT

Det pågår en detaljplansprocess om en förtätning om cirka 180 nya lägenheter i anslutning till befintliga fastigheter i beståndet.

Förtättningsprojektet är ett samarbete med Stockholms stad. Förslaget omfattar totalt 16 000 kvm BTA för lägenheter och lokaler. Detaljplanen gick till samråd i november 2015 och planeras att antas av Stadsbyggnadsnämnden 2016.



Nyrenoverad lägenhet med hög och modern standard.



ANDEL YTA AV  
VICTORIA PARK: 7 %

Stockholm	2015
Uthyrbar yta, kvm	50 000
Andel bostäder, %	91
Antal lägenheter	534
Hyresvärde, Mkr	55
Hyresvärde bostäder, kr/kvm	1 074
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99
Antal renoverade lägenheter	310
Omflyttningshastighet, %	11
Antal anställda, ett lokalkontor	7
Tillträdde	apr -14

9. SCB

10. Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2015, Länsstyrelsen Stockholm

11. Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015

# Kristianstad

Kristianstad är Skånes till invånarantalet fjärde största kommun med 83 000 invånare. Hälften av invånarna bor i staden Kristianstad. Kommunen tillhör den mycket expansiva Öresundsregionen och Kristianstad anses vara tillväxtmotorn i nordöstra Skåne. På treårs-basis uppgick befolkningsökningen till 2,8 procent med en förväntad fortsatt årlig ökning om drygt 1 procent.<sup>12</sup>

Med fortsatt stark befolkningstillväxt, främst genom nettoinflyttning, och planerad nyproduktion i kommunen om totalt 700 bostäder under 2015 och 2016 estimeras bostadsunderskottet i Kristianstad att öka under de närmaste fem åren.<sup>13</sup>

Det allmännyttiga fastighetsbolaget AB Kristianstadsbyggen (ABK) är den överlägset största fastighetsägaren i Kristianstad. Victoria Park är det största privata fastighetsbolaget, följt av mindre lokala bostadsbolag såsom Invectus Holding AB och BostadsAktiebolaget Sydkusten.<sup>14</sup>

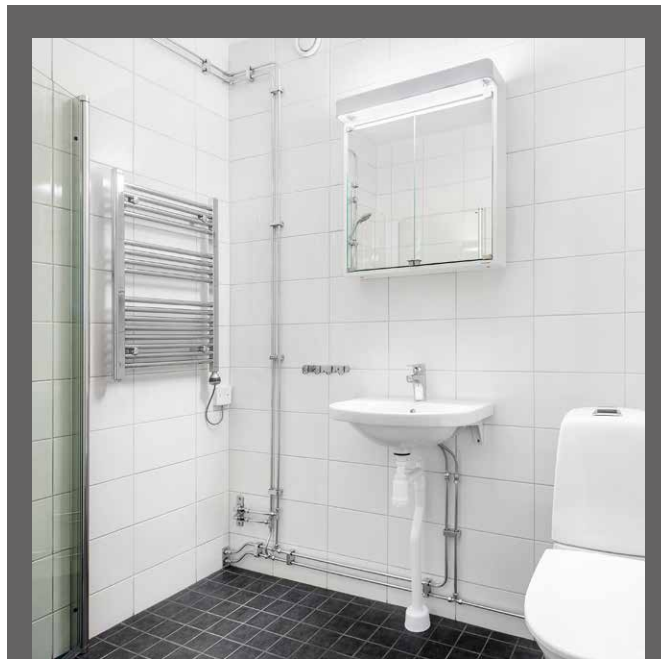
## ÖKAT VÄRDE GENOM STANDARD- OCH OMRÅDESFÖRBÄTTRINGAR

Victoria Parks fastighetsbestånd i Kristianstad omfattar 20 fastigheter, uppförda 1929-2011, samtliga väl underhållna i bra och centralt belägna bostadsområden.

Under 2015 har Victoria Park ökat hyresvärdet för bostäder med 2,7 procent till 1 108 kr/kvm. Hyresutvecklingen överstiger den årliga generella höjningen, som uppgick till 1,1 procent, på grund av löpande standardförbättrande åtgärder.

Exempel på genomförda värdeskapande förbättringsåtgärder;

- » Standardhöjande åtgärder i ett stort antal lägenheter – allt ifrån totalrenoveringar vid omflyttning till uppgraderingar vid tillval.
- » Upprustning av fastighet som exempelvis byte av undercentraler och allmänbelysning med LED-teknik samt installation av porttelefon.



Nyrenoverad lägenhet med hög och modern standard.



ANDEL YTA AV  
VICTORIA PARK: 5 %

Kristianstad	2015
Uthyrbar yta, kvm	38 000
Andel bostäder, %	98
Antal lägenheter	582
Hyresvärde, Mkr	43
Hyresvärde bostäder, kr/kvm	1 108
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99
Antal renoverade lägenheter	25
Omflyttningshastighet, %	26
Antal anställda, ett lokalkontor	4
Tillträdde	apr -14

12. SCB

13. Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015

14. Kristianstads kommun

# Markaryd

Markaryds kommun följer länets positiva befolkningsutveckling och har under de senaste tio åren hållit sig stabilt på knappt 10 000 invånare.<sup>15</sup> Den välutbyggda infrastrukturen gör att Markaryd ur ett logistiskt perspektiv har ett intressant läge. Inom en radie av mindre än 15 mil bor cirka fem miljoner människor. Malmö och Lund nås på drygt en timme och Helsingborg på ännu kortare tid.

För att möta de stora demografiska utmaningarna ska Markaryds kommun fortsätta skapa förutsättningar för näringslivet och erbjuda hög kvalitet och service inom de kommunala verksamheterna, med en ökad sysselsättning och växande befolkning som följd.

Markaryd har inget allmännyttigt fastighetsbolag. Förutom Victoria Park finns privata aktörer med ett mindre antal fastigheter i sin ägo.

## ÖKAT VÄRDE GENOM STANDARD- OCH OMRÅDESFÖRBÄTTRINGAR

Victoria Parks fastighetsbestånd omfattar 44 fastigheter varav 11 utgör tomtmark och ligger koncentrerade i tre grupper, i centrala Markaryd, Strömsnäsbruk och Timsfors. I de kommersiella lokalerna huserar stabila hyresgäster på långa hyresavtal med bland andra Markaryds kommun.

Under 2015 har Victoria Park ökat hyresvärdet för bostäder med 2,6 procent till 881 kr/kvm. Hyresutvecklingen överstiger den årliga generella höjningen, som uppgick till 1,2 procent, på grund av löpande standardförbättrande åtgärder.

De nyrenoverade och attraktiva lägenheterna i kombination med ett framgångsrikt uthyrningsarbete har medfört att den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder under 2015 ökat från 89,7 procent till 96,7.

Exempel på genomförda värdeskapande förbättringsåtgärder;

- » Standardhöjande åtgärder i ett stort antal lägenheter – allt ifrån nyrenoveringar vid omflyttning till uppgraderingar vid tillval.
- » Upprustning av fastigheter och utemiljön avseende exempelvis byte av entrédörrar.
- » Anställning av två sommarjobbare och inlett samarbete med Arbetsförmedlingen, Socialtjänsten och SFI i Markaryd avseende praktikplatser för nyanlända syrier.
- » Fortsatt samarbete med Markaryds kommun och lokala aktiviteter för ökad trivsel och attraktion.

## FLER BOSTÄDER GENOM OMBYGGNATION

I slutet av året påbörjades ombyggnation av ett tidigare tomställt bostadshus med 18 lägenheter med beräknad inflyttning sommaren 2016.



Nyrenoverad lägenhet med hög och modern standard.



ANDEL YTA AV  
VICTORIA PARK: 8 %

Markaryd	2015
Uthyrbar yta, kvm	57 000
Andel bostäder, %	89
Antal lägenheter	768
Hyresvärde, Mkr	48
Hyresvärde bostäder, kr/kvm	881
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97
Antal renoverade lägenheter	65
Omflyttningshastighet, %	26
Antal anställda, ett lokalkontor	9
Tillträdades	aug -13

# Borås - TILLTRÄDDES 1 MARS 2016

Borås kommun är landets trettonde största kommun med 108 000 invånare, varav cirka 65 procent bor i tätorten Borås.<sup>16</sup>

Regionen är en av Sveriges mest folktäta områden med cirka 1,5 miljoner invånare inom en radie av 10 mil och Borås är Västra Götalandsregionens näst största stad.

Borås blir allt mer sammanknutet med Göteborg. Detta genom ökat utbyte mellan invånare och verksamheter via bättre kommunikationer samt det viktiga faktum att Landvetter flygplats ligger mellan de båda städerna. Borås bedöms ha en fortsatt stark attraktionskraft för boende som mellanstor stad med bra kommunikationer, stabilt och positivt näringsliv, växande högskola, närhet till natur samt ett välutbyggt förenings- och kulturliv.<sup>17</sup>

Borås är till följd av sitt strategiska läge en handelsstad med lång tradition och ett välkänt nordiskt centrum inom textil och design. I Borås finns ett flertal huvudkontor inom textil och konfektion samt ett flertal stora kedjor inom postorder och e-handel. Högskolan i Borås har cirka 13 000 studenter och anställda, varav en del avser Textilhögskolan.

På treårsbasis uppgick befolkningsökningen till 2,6 procent med en förväntad fortsatt årlig ökning om drygt 1 procent. År 2019 förväntas kommunen ha drygt 112 000 invånare.<sup>18</sup>

Med fortsatt stark befolkningstillväxt, främst genom nettoinflyttning, och planerad nyproduktion i kommunen om totalt 900 bostäder under 2015 och 2016 estimeras bostadsunderskottet i Borås att öka under de närmaste fem åren.<sup>19</sup>

Förutom det kommunala fastighetsbolaget AB Bostäder i Borås och Victoria Park utgörs de större privata hyresvärdarna i Borås av Akelius, HSB Göta, Riksbyggen och Willhelm.

## FÖRVÄRVAT 2015 MED TILLTRÄDE 2016

I oktober 2015 tecknade Victoria Park avtal om att förvärva ett större bostadsbestånd i Borås om 911 lägenheter och en uthyrbar yta om 60 000 kvm, som tillträdde den 1 mars 2016. Victoria Park har byggt upp en lokal traditionell förvaltningsorganisation, som förstärkts av bocoach och miljövärdar och etablerat ett lokalkontor för fastigheterna i Borås. Fastighetsbeståndet uppfördes 1967-1971 och ligger i områdena Hässleholmen och Sjöbo. Det är väl underhållna hyreshus och Victoria Park kommer förädla beståndet ytterligare genom implementering av bolagets förvaltningsmodell.



Kv. Famnen



Kv. Famnen



Kv. Broskivlingen

Borås	Tillträdde den 1 mars 2016
Uthyrbar yta, kvm	60 000
Andel bostäder, %	97
Antal lägenheter	911
Hyresvärde, kr/kvm	892
Omflyttningshastighet, %	16
Antal anställda, ett lokalkontor	8
Tillträdde	mar -16

16. SCB  
17. Borås Stad

18. Borås Stad  
19. Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015

## Affärsområde

# Sista nyproduktionsetappen av livsstilsboendet i Malmö är påbörjad

*Bolaget har utvecklat livsstilsboendet Victoria Park vid Limhamns kalkbrott i Malmö för människor som vill kombinera ett bekvämt boende med ett socialt och aktivt liv. Victoria Parks affärsmodell för livsstilsboende bygger på att sälja bostadsrätter kopplat till ett omfattande servicekoncept, som ger ett högre försäljningspris jämfört med utveckling av traditionella bostadsrätter. 204 lägenheter är sålda och byggda. Under 2015 slutsåldes etapp tre med 57 lägenheter och byggnation påbörjades. Dessutom inledde Victoria Park den fjärde etappen genom försäljning av de sista 64 lägenheterna.*

Victoria Parks livsstilsboende är byggt vid Limhamns kalkbrott i Malmö. 204 lägenheter är byggda och sålda under etapp 1 och 2. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande 10 000 kvm BTA med erhållit bygglov om 121 lägenheter fördelat på etapp 3 och 4.

Affärsområdet Livsstilsboende motsvarar i den externa redovisningen segmenten projektutveckling och serviceverksamhet. Serviceverksamheten bedriver bland annat spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet. Segmentet projektutveckling härrörs till verksamheten med uppförande av bostadsrätter avseende livsstilsboendet i Malmö.

Bolaget har för närvarande ingen avsikt att bedriva ovanstående verksamhet efter det att livsstilsboendet i Malmö är fullt utbyggt.

## UTBYGGNAD AV ETAPP 3

I april startade bolaget byggnationen av etapp 3, Brf Bersån med 57 lägenheter, med inflyttning planerat till andra kvartalet 2016. Brf

Bersån säljstartades i november 2014 och i september var samtliga lägenheter i Brf Bersån sålda. Den totala resultateffekten för den tredje etappen beräknas uppgå till omkring 35 Mkr, vilket avräknas i samband med färdigställandet under det andra kvartalet 2016.

## FÖRSÄLJNING AV ETAPP 4

I slutet av augusti startade Victoria Park försäljningen av den fjärde etappen, Brf Pergolan, med 64 lägenheter. I januari 2016 uppgick försäljningen till en sådan nivå att bolaget beslutade att påbörja byggnationen, med inflyttning planerat till andra kvartalet 2017. Under förutsättning att lägenheterna säljs enligt plan bedömer bolaget att resultateffekten av den fjärde etappen blir cirka 42 Mkr, vilket avräknas i samband med färdigställandet under andra kvartalet 2017.

Efter utbyggnaden av den tredje och fjärde etappen är livsstilsboendet fullt utbyggt.

*Etapp 1*  
*Brf Paviljongen*  
- färdigställd

Inflyttning: augusti 2009  
Antal lägenheter: 133

*Etapp 2*  
*Brf Allén*  
- färdigställd

Inflyttning: januari 2012  
Antal lägenheter: 71

*Etapp 3*  
*Brf Bersån*  
- byggnation pågår

Inflyttning:  
planeras till kvartal 2 2016  
Antal lägenheter: 57

*Etapp 4*  
*Brf Pergolan*  
- försäljning och byggnation pågår

Inflyttning:  
planeras till kvartal 2 2017  
Antal lägenheter: 64



Översiktsbild på Victoria Parks livsstilsboende vid Limhamns kalkbrott i Malmö

*Organisation och medarbetare**Engagerade medarbetare med kunden i fokus*

*Libanot Dauti, Mohammad Ismailat, Tomas Chikane Quidel och Illir Hyseni, miljövärdar i Malmö*

*Under året har Victoria Parks organisation vuxit markant genom förvärven av bestånden i Eskilstuna och Göteborg. Tillväxten av antalet medarbetare har skett dels via övertagande av personal, dels genom nyrekryteringar till olika befattningar. Tillsammans med övriga engagerade medarbetare i koncernen hade Victoria Park per den 31 december 121 anställda (80). Med en växande organisation ökar också behoven av samordning och högre krav ställs på kommunikation och ledarskap. Bolaget har under året rekryterat flera nya chefer, vilket både ger ny kompetens till bolaget och bättre kraft att genomföra den strategi som organisationen ska omsätta till arbete i vardagen.*

**ORGANISATION**

Victoria Parks driftsorganisation kännetecknas av en stark kundorientering och korta beslutsvägar. Inom affärsområdet Förvaltningsfastigheter sker uthyrning, drift och förvaltning med egen personal, vilket gör att hyresgästerna dagligen möter Victoria Park-anställda i bostadsområdet. Utvalda entreprenörer anlitas vid större reparationer och underhåll. Victoria Park har en stark lokal förankring genom lokala kontor i en av bolagets fastigheter på respektive ort. Varje organisation följer samma grundprinciper vad gäller förvaltningen i stort, men kan skilja sig åt beroende på områdets storlek, fastighetsinnehav och lokala förutsättningar.

Inom affärsområdet Livsstilsboende har Victoria Park i huvudsak egen personal för service till de boende på livsstilsboendet i Malmö

och egen försäljningsorganisation för nyproduktionsprojekt.

För att stötta driftsorganisationen finns koncerngemensamma funktioner, samtliga belägna på huvudkontoret i Malmö.

**KULTUR OCH MEDARBETARSKAP**

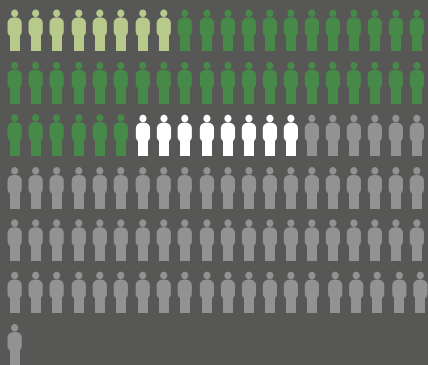
Victoria Parks företagskultur kännetecknas av närheten till kunderna och ett obyråkratiskt förhållningssätt till det dagliga arbetet. Medarbetarna har därför ett långtgående delegerat ansvar med kunden i fokus.

Victoria Park har vuxit i huvudsak via bolagsförvärv, vilket innebär att de anställda i stor utsträckning kommer in via en annan arbetsgivare. En viktig del i förvärvsprocessen är därför introduktionen så att alla får kunskap om företagskulturen, hur alla i bolaget bidrar



# 121 ANSTÄLLDA

■ Kvinnliga chefer    ■ Manliga chefer  
■ Kvinnor            ■ Män



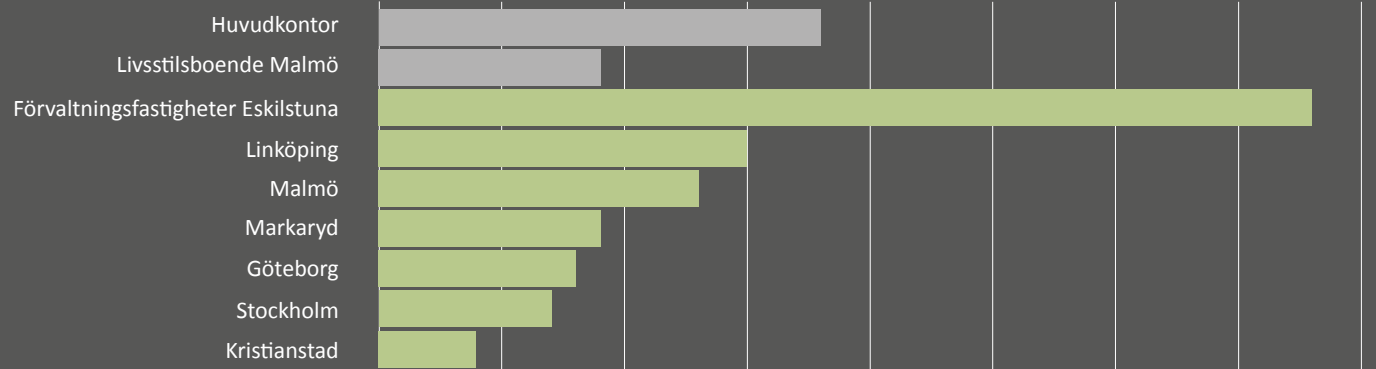
## MEDELÅLDER

# 40

## ÅLDERSFÖRDELNING



## ANTAL ANSTÄLLDA PER ORT



## FÖRDELNING AV ANTAL ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN, 31 DECEMBER 2015

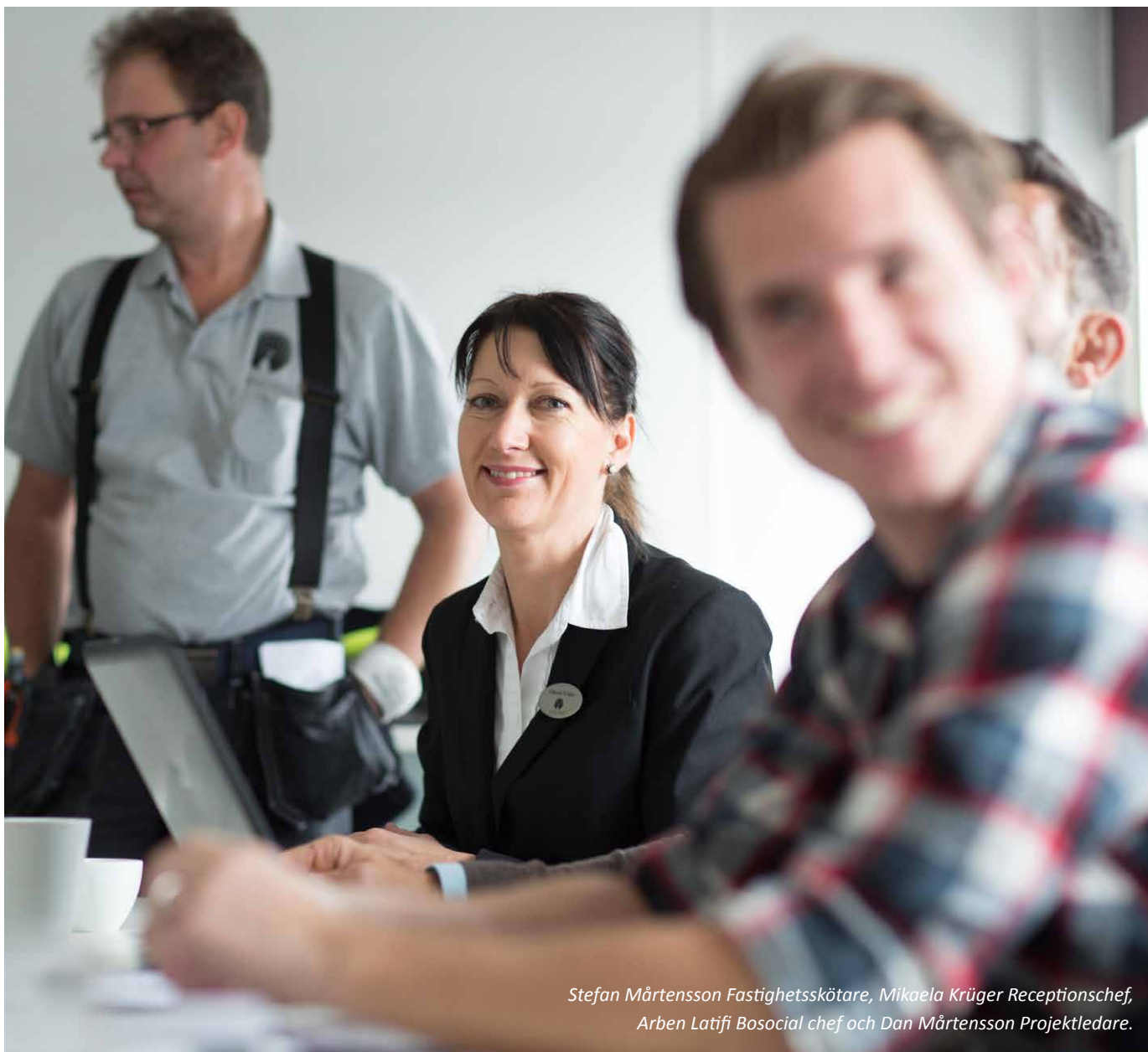
Yrkesgrupp	Män	Kvinnor
Kollektivanställda	51	14
Tjänstemän	16	24
Chefsbefattningar	8	8
<b>Totalt</b>	<b>75</b>	<b>46</b>
Andel i procent	62	38

## FRISK TAL

# 74 %

Av Victoria Parks medarbetare var det totalt 74 procent (76) som hade mellan noll och fem sjukdagar under 2015. 47 procent (52) hade inte någon sjukdag alls.

Sjukfrånvaro: 3,7 procent (4,2), varav långtidssjukfrånvaron utgjorde 1,2 procentenheter (2,0).



*Stefan Mårtensson Fastighetsskötare, Mikaela Krüger Receptionschef,  
Arben Latifi Bosocial chef och Dan Mårtensson Projektledare.*

utifrån sina roller, samt hur bolaget verkar i sin omvärld. Det möjliggör utveckling av gemensamma målbilder i hela bolaget, oavsett på vilken ort eller i vilken roll man arbetar.

En framgångsfaktor för Victoria Park är att kunna attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. Utöver att erbjuda marknadsmässiga anställningsvillkor och kompetensutveckling arbetar Victoria Park medvetet för en god arbetsmiljö och uppmuntrar till delaktighet och karriärsutveckling inom bolaget.

### MÅNGFALD OCH JÄMLIKHET

Inom Victoria Park är kompetens, motivation och personliga egenskaper de viktigaste urvalskriterierna vid rekrytering. Med ambitionen att vara nära kunden, söker Victoria Park medarbetare som själva bor i, eller har nära anknytning till, bostadsområdet. Bolaget arbetar aktivt med att ta tillvara de kvaliteter som mångfald och jämn könsfördelning tillför verksamheten. Victoria Park hade vid årsskiftet 121 anställda, varav 38 procent kvinnor.

### UTVECKLING OCH HÄLSA

Victoria Park strävar efter att vara en bra och attraktiv arbetsgivare där personalens trivsel och hälsa är viktiga inslag. Att få möjlighet att utvecklas både individuellt och i team är viktigt för att främja engagemang och prestation. För att stärka sammanhållningen och möjliggöra erfarenhetsutbyten i en växande organisation har Victoria Park under året genomfört skräddarsydda internutbildningar inom förvaltning, hyresjuridik och uthyrning.

Under året har även en översyn gjorts av Victoria Parks hälsofrämjande arbete med syfte att förebygga ohälsa och främja friskfaktorer. Bolaget arbetar aktivt med att höja frisknärvaron och minska de faktorer som orsakar sjukdom eller ohälsa, riskfaktorer. Frisknärvaron är fortsatt hög. Av Victoria Parks medarbetare var det totalt 74 procent (76) som hade mellan noll och fem sjukdagar under 2015. 47 procent (52) hade inte någon sjukdag alls. Sjukfrånvaron under året uppgick till 3,7 procent (4,2), varav långtidssjukfrånvaron utgjorde 1,2 procentenheter (2,0).




---

**AHMED ABDULLAH, BOCOACH I MALMÖ:**

*”Jag valde Victoria Park eftersom de uppmuntrar människor som tar egna initiativ och det verkar som om Victoria Park ser de anställda som en resurs som kan utvecklas enligt platsbeskrivningen. Jag får stöd och svar på mina frågor, tydlig information, vilket är ett bra ledarskap som hjälper mig med min utveckling.”*

---




---

**ALI HUSSEIN, MILJÖVÅRD I ESKILSTUNA:**

*”Jag bor i ett av Victoria Parks hus i Skiftinge där jag också jobbar som miljövård. Jag trivs bra, lär mig nya saker och utvecklas hela tiden, för jag gör inte samma sak. Jag trivs på arbetsplatsen med bra arbetsmiljö, bra kollegor och jag känner mig trygg. Det är också skönt att röra mig i jobbet och jag mår bra av att vara ute. Jag rör mig mycket. Jag har haft stegräknare och går 13-17 000 steg varje dag.”*

---




---

**YVONNE BOUJA, BOCOACH I ESKILSTUNA:**

*”Eftersom tjänsten var ny för mig så var jag osäker och nervös för hur jag skulle klara jobbet. Men med stöd från kollegorna här i Eskilstuna och bocoach på Herrgården trivs jag och utvecklas inom mitt arbete. Min chef är mycket bra. Vi stöttar varandra och får feedback, vi anställda får svar när vi har frågor. Det gör att vi blir mer delaktiga och kan göra vårt arbete. Vi kan ge svar till våra kunder.”*

---

Hållbarhet och miljö

## Sociala investeringar skapar attraktiva bostadsområden

*Den socialt hållbara förvaltningen är en central del i Victoria Parks förvaltningsmodell och utgör grunden för företagets hållbarhetsarbete. Den sociala förvaltningen har som mål att förändra livet i området och skapa mer attraktiva bostadsområden. I förlängningen gynnar det såväl de boende som bolaget genom att området blir bättre att leva i samt ett ökat värde på fastigheterna. Vid sidan av det sociala engagemanget genomför Victoria Park ett omfattande miljöarbete genom investeringar i energibesparande projekt.*

Victoria Park engagerar de boende och gör dem delaktiga i arbetet med att utveckla en trivsam boendemiljö. Bolaget arbetar med egna bobutiker i sina bestånd med personal som bor i området och har en god lokalkännedom. Bolaget satsar på att etablera en god dialog med sina hyresgäster genom anställning av långtidsarbetslösa från bostadsområdet i Victoria Park-programmet, sommarjobbare och praktikanter. Vidare har Victoria Park ett brett samhällsengagemang och samarbetar med kommuner, myndigheter och organisationer för att stödja den lokala utvecklingen.

*”Vi står för en modern förvaltningsfilosofi där vi, genom att anställa boende att ta hand om våra fastigheter, skapar såväl ekonomiska som sociala mervärden”, säger Arben Latifi, bosocial chef för Victoria Park.*

### FÖRDELAR FÖR DE BOENDE, BOLAGET OCH SAMHÄLLET

Med Victoria Park-programmet förstärker bolaget den traditionella förvaltningsorganisationen och skapar därmed årligen sysselsättning för 25-30 långtidsarbetslösa boende och ger dem en möjlighet att komma in på arbetsmarknaden. Anställningarna varar 12-18 månader med avtalsenlig lön där Victoria Park står för cirka 60 procent av den totala lönekostnaden. För resterande del erhåller bolaget ekonomiskt stöd från Arbetsförmedlingen. Detta medför att Victoria Park kan anställa fler ungdomar från sina bostadsområden. Sedan starten 2013 har cirka hälften av alla som avslutat programmet gått direkt vidare till annan anställning hos samarbetspartners, inom Victoria Park eller till annan sysselsättning, vilket är ett av målen.

De sociala mervärdena är flera, alltifrån samhällsnyttan i stort med starkt anställningsbarhet med lägre bidragskostnader som följd

och ökad sysselsättning och inkomstnivå, samt ökat hänsynstagande och engagemang bland de boende till minskad vandalisering och förstörelse. Genom att de boende tar ett ökat ansvar för sin närmiljö och visar en större aktsamhet minskar driftskostnaderna och driftsnettot förbättras.

Bocoacherna arbetar med allt från praktiska boendefrågor i lägenheterna till att kartlägga behovet av renovering. På sina dagliga hembesök diskuteras boendefrågor som till exempel sopsortering, återvinning och hur gemensamma utrymmen ska hållas iordning och allmänna skötselråd för en trivsam bostadsmiljö och därigenom lägre driftskostnader. Bocoachen förbereder även hyresgäster inför kommande renoveringsarbete.

Miljövårdarna får en praktisk utbildning med ansvar för att hålla området rent och snyggt och har hand om fastighetens allmänna ytor såsom sophantering, utemiljö och tvättstugor.

### BRETT SAMHÄLLENGAGEMANG

Som en del av det sociala engagemanget har Victoria Park ett omfattande samarbete med myndigheter, kommuner, organisa-

*”Det är just genom att engagera de boende i området som Victoria Park skapar ett socialt mervärde. Samtidigt som fastigheterna sköts om skapas sysselsättning för de boende, vilket bidrar till en positiv samhällsutveckling och en ökad boendekvalitet. Inte minst skapas erfarenheter för att gå vidare i arbetslivet och på så vis motverka de boendes utanförskap”, säger Arben Latifi.*



#### HUDA SAID, BOENDE I MALMÖ:

”Jag är uppvuxen på Rosengård i Malmö. Mina föräldrar flyttade från Jönköping för 24 år sedan, då de hade hört att Rosengård var ett fint område. Jag har precis fått egen lägenhet här på Ramels väg 13, där jag och min blivande man ska bo tillsammans. Det är en jättefin nyrenoverad trea med bra planlösning.

När vi behöver något så ringer vi till Victoria Park som är snabba på att hjälpa till. Vi trivs jättebra. Nu när jag flyttar hemifrån får jag ofta frågan om varför vi inte flyttar ifrån Rosengård. Och då har jag svarat: varför flytta när jag trivs bra här?

Det är positivt att anställa ungdomar som tidigare bara hängde ute och inte gjorde någonting. Det är bra att de får jobba, att Victoria Park litar på dem och anställer dem. Det som gäller här är att bygga förtroende, och det har Victoria Park jobbat med.”

tioner och fastighetsägare. För att ytterligare påverka den lokala utvecklingen i en positiv riktning har bolaget under året i allt större omfattning anlitat entreprenörer med social klausul. Det innebär att Victoria Park i entreprenadavtalet ställer krav på entreprenörerna att anställa boende för uppdraget, med syfte att öka engagemanget för sitt bostadsområde.

#### OMFATTANDE INVESTERINGAR I ENERGIEFFEKTIVISERING

Vid sidan av den sociala förvaltningen utgör energibesparande investeringar en viktig del i hållbarhetsarbetet med mål att minska bolagets miljöpåverkan, förbättra boendekvaliteten och minska driftskostnaderna. Under året har företaget byggt om värmeanläggningar i Linköping, Malmö och Stockholm. Dessutom har Victoria Park gjort installation av rörelsestyrd trapphusbelysning med LED-teknik i Stockholm och Linköping samt genomfört omfattande tilläggsisoleringar av vindar och bytt frånluftsfläktar i Malmö och Linköping för att optimera värmeförbrukningen. Ytterligare en sådan åtgärd är installation av prognosstyrning för värmesystemen i Eskilstuna, Linköping, Göteborg Stockholm, Kristianstad och Markaryd. Dessutom har Victoria Park bytt 5 000 fönster i Eskilstuna och Malmö.

#### FOKUS FÖR 2016

Förutom att implementera förvaltningsmodellen i det nytilträdade Borås kommer Victoria Park under 2016 fokusera på att fördjupa sitt sociala förvaltningsarbete. Ambitionen är att utveckla nya sätt att förbättra den sociala förvaltningen samt att fortsätta vara drivande och samtidigt inspirera andra aktörer inom detta område.

Under 2016 fortsätter arbetet med investeringar i energibesparande lösningar såsom omfattande vattenprojekt i Stockholm och för halva beståndet i Linköping. Arbetet omfattar installation av snålspolande enheter i kök och badrum samt omställning av toaletter för lägre vattenförbrukning. Liknande projekt är genomfört i den andra halvan av beståndet i Linköping och i Markaryd.

I Stockholm planeras för renovering av avlopps- och vattenrör och fönsterprojektet i Eskilstuna fortlöper med ytterligare 900 nya fönster samt byte av fler hissar.

#### EXEMPEL PÅ SAMHÄLLENGAGEMANG

- » Victoria Parks fotbollsskola i Linköping – ska utökas till fler orter under 2016.
- » Läxhjälp till högstadiel elever i Malmö och Linköping – ska utökas till fler orter under 2016.
- » Stöd till Al Nour Drita – en albansk-muslimsk förening i Malmö.
- » Samarbete med kommunen i Tensta – ”Trygg i Tensta” som bland annat organiserar nattvandringar.
- » Samarbete med hyresgäströrelsen som bedriver verksamheter för barn, ungdomar och kvinnor i Victoria Parks kommersiella lokaler.
- » Samarbete med olika stadsdelsförvaltningar i brottsförebyggande frågor och områdesutveckling.
- » Samarbete med kvinnoförening i Linköping.
- » Samarbete med en fastighetsförening i Linköping, för att tillsammans med tre andra fastighetsbolag skapa ett tryggare område i Nygård.

# Värdering

*Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7,3 Mdkr per 31 december 2015. Samtliga tillträdde fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi.*

Victoria Parks fastighetsbestånd värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Värdet på fastigheterna baseras på externt och internt genomförda värderingar. Interna värderingar genomförs kvartalsvis där det för varje enskild fastighet görs en individuell bedömning av till vilket värde den anses kunna säljas på marknaden. I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs även externa värderingar av oberoende värderingsinstitut minst en gång per år. Under 2015 har Victoria Park låtit Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi värdera fastighetsbeståndet tre gånger med anledning av tillträden och slutförda bruksvärderingar.

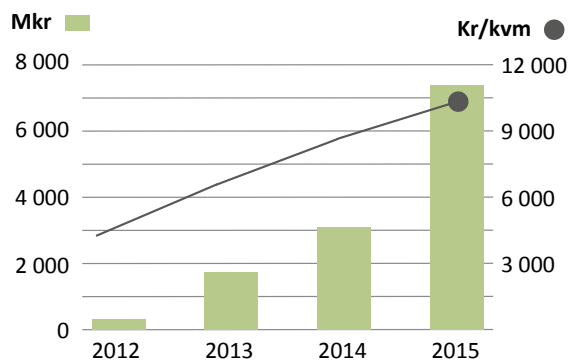
## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2015 till 7 344 Mkr (3 075), motsvarande 10 375 kr/kvm (8 662).

Under perioden har totalt 236 Mkr (128) investerats i befintliga fastigheter med fokus på fastighetsförbättrande åtgärder med högre teknisk standard, ökat hyresvärde och driftsnetto som följd, vilket medför en positiv värdeförändring för året. Det finns fler faktorer som ökat fastigheternas värde, bland annat slutförda bruksprövningar i Linköping och Malmö med ett sammanlagt hyresvärde om 7 Mkr, den årliga hyresjusteringen som slutfördes i intervallet 0,8-1,6 procent och förbättrad ekonomisk uthyrningsgrad genom sänkta vakanser och utlöpta hyresrabatter. Under perioden har värdeförändringar påverkat resultatet med 1 436 Mkr (421), exklusive uppskjuten skatt.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 4,9 (5,2) procent per 31 december 2015. Den låga räntan och tillgången till kapital samt stort intresse för bostadsfastigheter driver högre fastighetspriser och lägre direktavkastning.

## MARKNADSVÄRDESUTVECKLING



## VÄRDERINGSMETOD

Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år.

Det bedömda framtida driftsnettot har härlett från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader anpassade efter förväntade förändringar i hyres- och vakansnivåer och marknadsmässiga hyresvillkor. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling såväl som fastighetens position inom sitt marknadssegment.

De värdepåverkande parametrarna som används i den interna värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Som en del i kvalitetsarbetet, som innefattar bland annat uppföljning av verkligt utfall av drift- och underhållskostnader, beslutade framtida investeringar och långsiktig vakansgrad, görs också löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser.

## VÄRDERINGSANTAGANDEN

Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2015:

- » Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 1,4 procent för 2016. Från och med 2017 antas en genomsnittlig inflationstakt i paritet med Riksbankens målsättning om 2,0 procent.
- » Hyresutvecklingen har bedömts i normalfallet långsiktigt följa antagen inflationstakt.
- » Drift- och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har i genomsnitt antagits till 446 kr/kvm.
- » Restvärdet har beräknats med ett direktavkastningskrav på 4,9 procent.

Ej planlagd mark för potentiella förtätningsprojekt i befintligt bestånd, omfattande cirka 70 000 kvm BTA fördelat på cirka 1 000 lägenheter, är inte marknadsvärderat per bokslutsdatum.

Obebyggda och planlagda exploateringsfastigheter på livsstilsboendet i Malmö baseras på direktuppskattning av nybyggnadsvärdet i en ny framtida markanvändning med beaktande av exploateringskostnader. Uppskattningen baseras på gällande planförutsättningar och noterade prisnivåer vid försäljning av obebyggd mark/byggrätter.

# Finansiering

*Victoria Park bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en förutsättning för att Victoria Park ska kunna fortsätta skapa långsiktigt värde genom förvärv av bostadsfastigheter och aktiv förädling av befintligt fastighetsbestånd genom investeringar.*

Victoria Parks verksamhet finansieras med både eget kapital och externa lån för att få en god avkastning på eget kapital. Fördelningen mellan dessa beror på kostnaden för de olika finansieringsformerna som avspeglas i fastighetstillgångarnas bedömda risk samt långivarnas prissättning och krav på eget kapital.

## EGET KAPITAL

Victoria Parks egna kapital uppgick per den 31 december till 2 826 Mkr (1 480) med en soliditet om 35,1 procent (39,0). Det egna kapitalet har under året ökat med årets totalresultat om 1 240 Mkr (368), en optionslösen om 11 Mkr (-), en kvittningsemission om 115 Mkr (-) och minskat med 21 Mkr (19) med anledning av utdelningen till preferensaktieägare.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 31 december, inklusive obligationslån, till 4 550 Mkr (2 081), vilket motsvarar en belåningsgrad om 55,8 procent (54,9). Belåningsgraden ligger väl under bolagets reviderade finansiella mål där belåningsgraden inte skall överstiga 65 procent. Lånen är fördelade mellan fem nordiska banker med vilka goda och förtroendefulla relationer successivt byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar Victoria Park säkerhet i fastigheter och aktier i dotterbolag. Oftast kompletteras även säkerheten med garantier och uppfyllelse av soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Tabellen nedan visar covenanterna på koncernnivå samt uppfyllnaden av dessa. Därutöver har enskilda bolag inom koncernen egna covenanterna.

	Soliditet, %	Belåningsgrad fastigheter, %	Räntetäckningsgrad, ggr
Covenanterna	>20	<75	>1,5
Utfall 2015-12-31	35	61	2,4

Victoria Park uppfyller samtliga åtaganden per balansdagen.

Victoria Park eftersträvar relativt lång ränte- och kapitalbindning i syfte att säkerställa det löpande kassaflödet. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, Victoria Parks förmåga att klara perioder med höga räntor och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Victoria Parks kreditbindningstid uppgick per årsskiftet till 5,6 år (3,3). Räntebindningen minskar räntekänsligheten men medför en högre genomsnittsränta än vid kortare räntebindning. Victoria Park eftersträvar en jämn förfallostruktur.

Den genomsnittliga räntan på utnyttjad kredit vid periodens slut uppgick till 1,8 procent (3,0), exklusive räntederivat och fast ränta. Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 2,9 år (3,3). Genomsnittsräntan inklusive räntederivat och räntetak uppgick till 2,2 procent (3,4). För att minska den finansiella risken ser bolaget kontinuerligt över möjligheten att räntesäkra delar av låneportföljen. Andel lån som är räntesäkrade via räntederivat, räntetak eller fast ränta uppgick till 58,1 procent (64,2).

## FINANSPOLICY

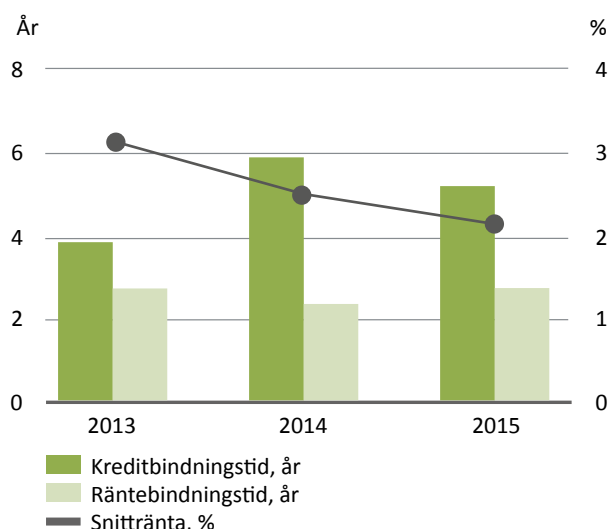
Finansverksamheten i Victoria Park bedrivs i enlighet med de regler och riktlinjer som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyn syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk. Finanspolicyns övergripande mål är att:

- » säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning.
- » uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur.
- » uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna ramar för riskexponering.

För att begränsa finansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

- » En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig.
- » Ingen enskild långivare ska långsiktigt stå för mer än 50 procent av den totala utestående lånevolymen.
- » Antal långivare ska uppgå till minst tre.
- » En jämn fördelning av förfall mellan och inom åren ska eftersträvas.

## LÅNEPORTFÖLJ



# Risker och riskhantering

*Victoria Park-koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer. Nedan beskrivs några av de viktigaste riskerna, företagets exponering mot dessa och hur Victoria Park hanterar dem.*

## OPERATIONELLA RISKER

### HYRESINTÄKTER, HYRESUTVECKLING OCH UTHYRNINGSGRAD

#### BESKRIVNING

Victoria Park är beroende av att kunderna betalar avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att kunder inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt både direkt och indirekt till följd av lägre fastighetsvärden. Förutom hyresgästernas betalningsförmåga kan hyresintäkterna påverkas av andra faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad och möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten av nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Förändringen av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåerna sjunker.

#### EXPONERING

Victoria Park bedömer att risken för förlorade hyresintäkter är liten då vakansgraden i bolagets fastighetsbestånd är mycket låg. Det beror bland annat på brist på bostäder i storstadsregionerna där Victoria Park är verksam. Under 2015 uppgick uthyrningsgraden till 96,9 procent (96,2), återstående vakans utgörs i huvudsak av omflyttningsvakans och outhyrda parkeringsplatser. Efterfrågan på Victoria Parks lägenheter efter utförd renovering kan ofta uppgå till hundratals sökande.

#### HANTERING

Victoria Parks uthyrningspolicy tillsammans med bolagets förvaltningsmodell, som medför en förädling av fastigheterna och bostadsområdet, begränsar risken för sjunkande hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad. Bolagets kontinuerliga arbete med standardförbättring av bostäderna och av Victoria Park påkallad bruksvärdering för utvalda fastighetsbestånd, medför att Victoria Park löpande kan förbättra bolagets hyresnivå och därmed överstiga den årliga allmänna hyreshöjningen. Med Victoria Parks förvaltningsmodell attraheras nya kundgrupper med högre betalningsförmåga.

Kravet för att få en bostad hos något av Victoria Parks bolag är att sökande inte har några betalningsanmärkningar och har goda referenser från tidigare hyresvärd. Sökande och medsökande ska ha fyllt 18 år och ha en fast inkomst, som ska kunna styrkas med validerade intyg alternativt borgensman eller studieintyg. Victoria Park arbetar inte med bostadskö, vilket begränsar risken ytterligare för ökad vakansgrad.

För att minimera risken för uteblivna hyresbetalningar arbetar koncernen enligt en strikt policy avseende inkassohantering, betalningsansånd och avbetalningsplaner.

### DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

#### BESKRIVNING

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Med anledning av säsongvariationer stiger i regel kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel kraftigt under vinterhalvåret.

Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär som är värdehöjande för bolaget aktiveras i samband med att utgiften uppkommer.

#### EXPONERING

Flera av varor och tjänster för driften kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, skulle detta kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållsutgifter, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

#### HANTERING

Victoria Park arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme och elförbrukning, genom bland annat effektiva energiinvesteringar, smart underhåll, löpande fastighets-



förbättrande åtgärder och en nära dialog med boende för ökad kunskap och engagemang.

Victoria Park strävar efter centrala avtal för effektivare upphandlingar och att i möjligaste mån inte göra sig beroende av entreprenörer. Vid större upphandling ska tre entreprenörer, oberoende av varandra, tillfrågas om att lämna pris. Med fleråriga underhållsplåner begränsar Victoria Park risken för oförutsedda och omfattande underhållskostnader.

## FINANSIELLA RISKER

### FINANSIERING

#### BESKRIVNING

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och den löpande verksamheten.

Bolagets investeringar finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Bolagets löpande verksamhet finansieras normalt av kassaflödet men om utvecklingen avviker från bolagets förväntningar kan finansiering genom lån komma att behövas för exempelvis underhåll. Finansiering via lån innebär att Victoria Park är exponerat för finansieringsrisk.

#### EXPONERING

Om bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital på för bolaget acceptabla villkor skulle detta kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick per den 31 december till 5,6 år (3,3).

Långgivare har pant i fastigheter, aktier och internreverser som säkerhet. I koncernens låneavtal förekommer särskilda åtaganden, exempelvis avseende belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. För det fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Om bolaget tvingas skaffa ytterligare finansiering, till exempel på grund av krav på förtida återbetalning eller extraamortering, eller om kreditgivare kräver ändrade villkor, kan det påverka koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Det noteras att Victoria Park, vid bokslutsdatum, uppfyllde samtliga villkor i koncernens låneavtal.

Därutöver kan politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade finansieringsmöjligheter.

#### HANTERING

För att begränsa finansieringsrisken ska följande riktlinjer följas:

- » En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig.
- » Ingen enskild långgivare ska långsiktigt stå för mer än 50 procent av den totala utestående lånevolymen.

- » Antal långgivare ska uppgå till minst tre.
- » En jämn fördelning av förfall mellan och inom åren ska eftersträvas.

Låneavtal samt bekräftade kreditlöften, nettoberäknat, får förfalla till refinansieringsomförhandling enligt nedanstående tabell. I tabellen framgår den av styrelsen fastställda normportföljen för Victoria Parks aggregerade portfölj och maximalt tillåtna avvikelser från denna följer nedan.

Intervall (%)	≥ 1 år		≥ 3 år	
	< 1 år	< 3 år	< 5 år	≥ 5 år
Normportfölj	10	40	45	5
Maximal andel förfall	25	70	70	25
Minimal andel förfall	0	0	0	0
Utfall 2015-12-31	8	36	47	9

### RÄNTERISK

#### BESKRIVNING

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Victoria Park. Med ränterisk avses i första hand risken i Victoria Parks löpande räntekostnader med såväl kostnader för räntesäkringar, till exempel derivat, som marknadsvärdeförändringar på räntesäkringar.

#### EXPONERING

Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi bolaget väljer för räntebindning. Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtagande kan föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade räntekostnader. Negativa marknadsräntor uppstod under 2015, vilket till viss del har påverkat bolagets räntekostnader. Bolaget har kreditavtal med räntebas som kan understiga noll, samt kreditavtal vars räntebas aldrig kan understiga noll. Per den 31 december uppgick Victoria Parks genomsnittliga ränta på utnyttjad kredit till 1,8 procent (3,0), exklusive räntederivat och räntetak. Den genomsnittliga räntan inklusive räntesäkring uppgick till 2,2 procent (3,4). Andel lån som är räntesäkrade via derivat, räntetak eller fast ränta, uppgick till 58,1 procent (64,2). Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka.

Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan.

På kort sikt säkrar Victoria Park sig delvis mot fluktuationer i räntan genom räntesäkringar i form av ränteswappar och räntetak, men på längre sikt får förändringarna i räntan påverka på bolagets resultat och kassaflöde.

**Känslighetsanalys - räntekostnader inklusive derivat**

Förändring av låneräntan årsbasis, %-enhet	Kostnadsförändring, Mkr
0,50	5
-0,50	-3
0,25	2
-0,25	-1
0,15	1
-0,15	-1

**HANTERING**

Enligt Victoria Parks finanspolicy är målsättningen med ränteriskhanteringen att uppnå önskad stabilitet i Victoria Parks samlade kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, Victoria Parks förmåga att klara perioder med höga räntor och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Vid valet av strategi ska det dock säkerställas att möjliga marknadsvärdesförändringar på de räntesäkringar som krävs för att uppnå föreslagna strategier inte riskerar att ge oacceptabla effekter på det egna kapitalet.

Intervall (%)	≥ 1 år			
	< 1 år	< 3 år	< 5 år	≥ 5 år
Normportfölj	35	30	30	5
Maximal andel förfall	50	50	50	40
Minimal andel förfall	25	0	0	0
Utfall 2015-12-31	42	19	16	23

**FASTIGHETERNAS VÄRDE****BESKRIVNING**

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen – verkligt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Såväl företagsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader, ökade eller oförutsedda underhålls- och investeringsbehov och lägre hyresnivåer, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav och kalkylräntor, kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat. Till följd av att koncernen tillämpar IFRS slår även orealiserade värdeförändringar igenom på koncernens resultat.

**EXPONERING****Känslighetsanalys - tillträdna fastigheter**

Parameter	Antagen ändring, %	Värdejustering, Mkr
Marknadshyresnivå	5,0	652
Marknadshyresnivå	-5,0	-654
Drift- och underhållskostnader	-5,0	323
Drift- och underhållskostnader	5,0	-323
Direktavkastning, restvärde	0,5	-535
Direktavkastning, restvärde	-0,5	661

**HANTERING**

Victoria Park har ofta förvärvat bostadsfastigheter med låg vakansgrad. I Victoria Parks affärsidé ligger att främst förvärva fastigheter i tillväxtstäder där efterfrågan på bostäder över tid har varit och väntas förbli hög. Victoria Park har god kompetens inom fastighets- och projektutveckling. Genom Victoria Parks förvaltningsmodell genomförs standardförbättrande investeringar i samband med omflyttning. Dessutom arbetar Victoria Park med en social dimension där de boende engageras i att skapa trygga och attraktiva bostadsområden. Bolagets förvaltningsmodell medför en förädling av fastigheterna och ett förväntat ökat marknadsvärde.

Victoria Park genomför i samband med kvartalsrapporterna en intern värdering av fastigheterna. I syfte att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna anlitar Victoria Park oberoende värderingsinstitut för extern värdering av hela fastighetsbeståndet minst en gång per år. Under verksamhetsåret 2015 har fastighetsbeståndet externvärderats tre gånger av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi, som sedan tredje kvartalet 2014 varit bolagets värderare för att säkerställa korrekta marknadsvärden enligt IFRS 13. Som en del i kvalitetsarbetet görs också löpande uppföljningar av hur interna och externa värderingar förhåller sig till realiserade försäljningspriser.

**ÖVRIGA RISKER****SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING****BESKRIVNING**

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet. Då koncernen har en stor andel bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost då den inte är avdragsgill för bostäder. Bostadsfastighetsförvaltning påverkas i stor utsträckning av lagstiftning, till exempel regler om hyressättning, boendemiljö och bostadsbidrag.

**EXPONERING**

Victoria Park förfogar över underskottsavdrag. Utnyttjande av dessa underskottsavdrag, tillsammans med möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar samt skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna, gör att skattskyldighet endast uppstår i begränsad omfattning. Koncernen har aktiverat hela skatteeffekten avseende koncernens skattemässiga underskott som per den 31 december 2015 uppgick till 338 Mkr. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning och resultat.

Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar av tillämpningen av befintliga lagar och regler avseende bostadsuthyrning kan innebära ökade kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

**HANTERING**

Victoria Park optimerar skattesituationen genom att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga direktavdrag för vissa investeringar, nyttja befintliga underskottbidrag samt lämna koncernbidrag. Victoria Park anlitar extern oberoende skatterådgivningsbyrå som Svalner Skatt & Transaktion.

**TRANSAKTIONER****BESKRIVNING**

Fastighetsförvärv är en del av Victoria Parks verksamhet. Dessa är förenade med risker och osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bland annat miljöförhållanden och tekniska problem risker. Med tekniska problem förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, föroreningar samt andra dolda fel eller brister. Om någon av dessa risker realiseras skulle detta kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Förvärv av fastighetsbolag medför dessutom legala och skattemässiga risker relaterade till historiska omständigheter i bolagen.

**EXPONERING**

Risken för miljö- och tekniska problem i de förvärvade fastighetsbestånden är små och fastigheternas beskaffenhet uppfyller gällande lagar och regler.

Framtida politiska beslut om ändrad beskattning av transaktioner kan komma att påverka Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

**HANTERING**

Inför varje förvärv genomförs teknisk, juridisk, finansiell och miljömässig due diligence med hjälp av externa, oberoende konsulter.

**MILJÖ OCH HÅLLBARHET****BESKRIVNING**

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att den eller de verksamhetsutövare som bidragit till föroreningen eller skadan bär ansvaret. Om inte någon sådan verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet kan fastighetsägaren komma att hållas ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Victoria Park.

**EXPONERING**

Bolagets fastigheter är i huvudsak uppförda under 1960-, 1970- och 1980-talen. Miljögifter, och då särskilt PCB och radon, är vanligt förekommande i fastigheter som har uppförts under 1950-, 1960- och 1970-talen. Detta kan leda till att Victoria Park tvingas företa utredningar som belastar bolagets resultat och det kan inte uteslutas att ytterligare åtgärder behöver vidtas med anledning av utredningarna.

Victoria Park bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd, men fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering kan medföra miljöpåverkan. Idag finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som kan komma att påverka bolagets ställning.

**HANTERING**

Inför varje förvärv genomförs miljömässig due diligence av externa, oberoende miljökonsulter. Med målet att förändra livet i området och skapa attraktiva bostadsområden utgör den socialt hållbara förvaltningen såväl en central del i Victoria Parks strategi som grunden för företagets hållbarhetsarbete. I hållbarhetsarbetet görs också investeringar i energibesparande lösningar med mål att minska bolagets miljöpåverkan med fokus på ökad boendekvalitet och lägre driftskostnader.

**BEROENDE AV NYCKELPERSONER****BESKRIVNING**

Victoria Parks framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. I det fall en eller flera nyckelpersoner slutar och bolaget inte lyckas ersätta denne eller dessa skulle detta kunna ha en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

**EXPONERING**

Victoria Park är till stora delar en ung organisation, som har vuxit i huvudsak via bolagsförvärv. Bolagets beroende av nyckelpersoner minskar i takt med bolagets tillväxt. För att motivera och belöna kvalificerade medarbetare gav bolaget ut ett nytt optionsprogram under 2015, beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell, riktat till Victoria Parks ledande befattningshavare och tjänstemän.

**HANTERING**

En framgångsfaktor för Victoria Park är att kunna attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. God arbetsmiljö med delaktighet i organisationens utveckling och allmänna trivselsn på arbetsplatsen, marknadsmässiga anställningsvillkor, optionsprogram och kompetensutveckling resulterar i utveckling för både individen och bolaget. Ändamålsenliga administrativa system, upparbetade rutiner, god intern kontroll och kompetensutveckling samt tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller bidrar även till att minska de operationella riskerna som kan uppstå om någon eller flera av nyckelpersonerna skulle lämna koncernen.



# Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören för Victoria Park AB (publ), organisationsnummer 556695-0738, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015.**

## VERKSAMHETEN

Victoria Park är ett börsnoterat fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm Mid Cap med fokus på bostäder i tillväxtorter i landet. Bolaget arbetar långsiktigt med att utveckla trygga och attraktiva boendemiljöer och skapa värden för boende, aktieägare och medarbetare. Huvudkontoret ligger i Malmö. Verksamheten utgörs av affärsområdena Förvaltningsfastigheter och Livsstilsboende. I affärsområdet Förvaltningsfastigheter ingår hyresfastigheter i Eskilstuna, Linköping, Göteborg, Malmö, Stockholm, Kristianstad och Markaryd. Affärsområdet livsstilsboende utgörs av projektutveckling av bostadsrätter och serviceverksamhet i Malmö.

## AFFÄRSIDÉ & AFFÄRSMODELL

Victoria Parks affärsidé är att skapa värden genom att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på tillväxtorter i Sverige. Affärsmodellen för förvaltningsfastigheter bygger på att förvärva bostadsfastigheter med hög förädlingspotential och utveckla fastighetsbeståndet genom att arbeta med socialt hållbar förvaltning och värdeskapande fastighetsförbättringar med fokus på successiv upprustning av lägenheter i samband med omflyttningar. Utöver detta skapar Victoria Park mervärde genom förtättningsprojekt inom befintligt fastighetsbestånd. Med Victoria Parks långsiktiga och kundorienterade förvaltningsarbete och sociala ansvarstagande ökar bostadsområdenas attraktion och värde.

Victoria Parks affärsmodell för livsstilsboende bygger på att sälja bostadsrätter kopplat till ett omfattande servicekoncept, som premierar ett högre försäljningspris jämfört med utveckling av traditionella bostadsrätter. Verksamheten bedrivs främst i egen regi med mål att tillhandahålla ett attraktivt och kostnadseffektivt servicekoncept.

## MÅL

Victoria Parks övergripande mål är att

- » etablera bolaget som en betydande aktör på den svenska bostadsmarknaden.
- » skapa en fastighetsportfölj om 1 miljon kvm.
- » skapa och förädla värden genom ett långsiktigt förvaltningsarbete med social dimension.

Victoria Parks finansiella mål är att

- » generera en långsiktig avkastning på eget kapital om minst 15 procent per år.
- » hålla en soliditet på lägst 30 procent.
- » hålla en långsiktig belåningsgrad på högst 65 procent.

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Victoria Park arbetar med lokala organisationer på respektive fastighetsort och i huvudsak med egen personal som bor i bolagets bostadsområden. Victoria Parks operativa organisation inom förvaltningsfastigheter består av åtta områden, ett kontor på respektive ort, fördelat på regionerna Syd och Norr. Organisationerna följer samma grundprinciper vad gäller förvaltningen i stort, men kan skilja sig åt beroende på områdets storlek, fastighetsinnehav och lokala förutsättningar. Lokalkontoren ansvarar för uthyrning, drift och förvaltning. Inom affärsområdet Livsstilsboende har Victoria Park i huvudsak egen personal för service till de boende på livsstilsboendet i Malmö och egen försäljningsorganisation för nyproduktionsprojekt.

Victoria Park-koncernen, med Victoria Park AB som moderbolag, består av ett antal aktiebolag. Victoria Parks operativa organisation stöds av koncerngemensamma funktioner. Sammanlagt hade koncernen den 31 december 121 anställda (80), varav 46 kvinnor (32). Victoria Parks ledningsgrupp består av tre personer. För upplysning om beslutande riktlinjer om ersättningar till ledande befattningar se not 9, Anställda och personalkostnader. Styrelsen kommer ej att föreslå några ändringar i riktlinjerna till årsstämman 2016.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2015 förvärvade och tillträdde Victoria Park 86 fastigheter i Eskilstuna och Göteborg för totalt 2 645 Mkr med en yta om 360 000 kvm och 4 400 lägenheter, samt sålde och frånträdde tomtmark i Malmö för 43 Mkr om 9 000 kvm BTA. Under det fjärde kvartalet ingick Victoria Park ett avtal om förvärv av ett större bostadsbestånd i Borås för totalt 531 Mkr med en yta om 60 000 kvm och 900 lägenheter.

Under året slutsåldes den tredje etappen med 57 lägenheter på livsstilsboendet i Malmö och byggnation påbörjades. Dessutom inledde Victoria Park försäljning av den fjärde och sista etappen om 64 lägenheter. Den totala resultateffekten av projekten beräknas att uppgå till 30 Mkr respektive 42 Mkr i samband med färdigställandet under andra kvartalet 2016 respektive 2017.

Under året tecknade Victoria Park ett nytt finansieringsavtal som sänkte den genomsnittliga räntan från 2,6 procent till 2,3 procent och frigjorde 435 Mkr i likviditet. Dessutom fastställdes nya finansiella mål, utdelningspolicyn reviderades och beslut fattades om intensifiering av värdeskapande investeringar.

I början av året utökades antalet aktier och röster genom anställdas utnyttjande av teckningsoptioner samt riktad nyemission i samband med tillträdet i Eskilstuna.

## FASTIGHETSBESTÅND

Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 december uppgick till 708 000 kvm (355 000) till ett marknadsvärde om 7,3 Mdkr (3,1), motsvarande 10 375 kr/kvm (8 662). Beståndet utgörs av 166 fastigheter (80) och den uthyrningsbara ytan fördelar sig på 636 000 kvm bostäder och 72 000 kvm lokaler, med ett totalt hyresvärde om 695 Mkr (336). Hälften av bolagets lokaler rymmer någon form av samhällsrelaterad verksamhet.

Vid fördelning av total uthyrbar yta per område uppgick Eskilstuna till 35 procent, Linköping till 17 procent, Göteborg till 16 procent, Malmö till 12 procent, Markaryd till 8 procent, Stockholm till 7 procent och Kristianstad till 5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdatum till 96,9 procent (96,2), återstående vakans utgörs i huvudsak av omflyttningsvakans och outhyrda parkeringsplatser. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande 10 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö, till ett värde om 28 Mkr (83).

## EKONOMISK UTVECKLING

### INTÄKTER

Koncernens intäkter för året uppgick till 622 Mkr (298). Intäkterna har ökat till följd av tillträde i Eskilstuna och Göteborg, årlig hyresjustering i intervallet 0,8 -1,6 procent, årets slutförda bruksprövningar i Linköping och Malmö med hyreshöjning om 4,8 procent respektive 3,2 procent, kontinuerliga standardhöjande investeringar i samband med omflyttning samt nyuthyrda lokaler i Eskilstuna och Malmö. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick per bokslutsdatum till 96,9 procent (96,2), återstående vakans utgörs i huvudsak av omflyttningsvakans och outhyrda parkeringsplatser. Till följd av genomförda investeringar om 236 Mkr samt avslutade hyresförhandlingar har hyresvärdet för bostäder ökat under perioden till 1 000 kr/kvm (947) för jämförbart bestånd, det vill säga det bestånd som bolaget ägt under en tolv månadersperiod. Intäkterna för serviceverksamheten på livsstilsboendet i Malmö uppgick till 8 Mkr (8).

### KOSTNADER

Kostnaderna för året uppgick till -309 Mkr (-170). De ökade kostnaderna är främst hänförliga till nyförvärven i Eskilstuna och Göteborg. I kostnader kopplade till förvaltningsverksamheten ingår driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och försäkring samt övriga förvaltningskostnader. När det gäller uppvärmning och fastighetsskötsel är det vanligt med säsongsvariationer och att dessa kostnader ökar under vinterhalvåret. I kostnader ingår även serviceverksamheten vars kostnader utgör -11 Mkr (-11).

### DRIFTSNETTO

Koncernens driftsnetto för perioden utgjorde 314 Mkr (128). Denna positiva utveckling av bolagets förvaltningsverksamhet förklaras främst av årets nyförvärv, slutförda hyresförhandlingar samt minskade vakanser. I tillägg bidrar även de standardhöjande investeringarna, som under året uppgått till 236 Mkr (128) till ökningen av koncernens driftsnetto.

### ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna uppgick till -50 Mkr (-39). Dessa består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader. De ökade kostnaderna är främst hänförliga till nyförvärven som medfört ett utökat personalbehov samt implementeringskostnader av engångskaraktär om cirka -1 Mkr. Vidare påverkas administrationskostnader av -2 Mkr gällande marknads- och försäljningskostnader kopplat till livsstilsboendet i Malmö.

### RÄNTEINTÄKTER/RÄNTEKOSTNADER

Finansnettot uppgick till -109 Mkr (-53). Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader avseende bolagets fastighetsbestånd per den 31 december samt finansiella kostnader kopplade till upptag av nya lån. Den kraftiga ökningen av finansnettot beror i huvudsak på att bolaget under 2015 växt kraftigt med en ökad låneportfölj som följd.

Till följd av refinansieringen under andra kvartalet som frigjorde upp mot 450 Mkr i likviditet och sänkte koncernens genomsnittliga snittränta, har finansiella kostnader belastats med cirka -9 Mkr, ett engångsbelopp som avser lösen av lån i förtid samt återföring av balansförda låneutgifter kopplade till de avslutade lånen.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER/DERIVAT

Fastighetsvärderingar görs kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. I samband med bokslutsdatum har hela fastighetsportföljen värderats externt av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi har sedan tredje kvartalet 2014 varit bolagets värderare för att säkerställa korrekta marknadsvärden enligt IFRS 13.

I genomförda värderingar har drift- och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, i genomsnitt antagits till 446 kr/kvm. Drift- och underhållskostnaden är framtagen ur verkligt utfall avseende taxebundna kostnader och försäkring medan administration, långsiktigt underhåll samt övrig drift har åsatts schablonkostnader av värderaren. Fastigheternas marknadsvärde

per bokslutsdatum uppgick till 7 344 Mkr, där restvärdet beräknats med ett direktavkastningskrav på 4,9 procent. Marknaden präglas av en fortsatt god tilltro till bostadsmarknaden med hög efterfrågan, låga marknadsräntor samt konkurrensintensitet, vilket återspeglas i det ökade marknadsvärdet i beståndet.

Värdeförändringar i fastigheter har under året påverkat resultatet med 1 436 Mkr (421), exklusive uppskjuten skatt. Under perioden har totalt 236 Mkr (128) investerats i befintliga fastigheter med fokus på fastighetsförbättrande åtgärder med högre teknisk standard, ökat hyresvärde och driftsnetto som följd, vilket medför en positiv värdeförändring för året. Det finns fler faktorer som ökat fastigheternas värde, bland annat slutförda bruksprövningar i Linköping och Malmö med ett sammanlagt värde om 7 Mkr och den årliga hyresjusteringen som slutfördes i intervallet 0,8-1,6 procent. Även antaganden för 2016-års hyresjustering med planerad effekt från och med januari har bidragit liksom sänkta vakanser och utlöpta hyresrabatter som förbättrade koncernens ekonomiska uthyrningsgrad. Under perioden har värdeförändringar påverkat resultatet med 1 436 Mkr (421), exklusive uppskjuten skatt.

Till följd av en gynnsammare bostadsmarknad har värderingsinstitutet haft skäl att sänka direktavkastningskraven för de fastighetsportföljer som förvärvades under 2014 och som tillträtts under året. Bestånden i Eskilstuna och Göteborg har därmed i perioden värderats med en positiv effekt jämfört med förvärvspriset. Värderingen har även påverkats med 72 Mkr erhållen rabatt för latent skatt för dessa bestånd.

Koncernen använder en kombination av derivaten swap och räntetak för att begränsa ränterisken i resultatet. Derivaten redovisas varje period till marknadsvärde med förändringar som redovisas över resultaträkningen. Utöver derivaten har koncernen låneavtal som löper med fast ränta. Marknadsvärdet har under perioden varierat kraftigt i takt med att marknadsräntor fluktuerat. För perioden redovisar bolaget dock en positiv värdeförändring av derivat om 19 Mkr (-24).

#### SKATT

Skatteeffekten för perioden uppgick till -369 Mkr (-65) och består dels av uppskjuten skattekostnad hänförlig till värdeförändringar avseende fastigheter och derivat, dels av aktivering av koncernens kvarvarande skattemässiga underskott samt genomgång av skattemässiga restvärden. Aktuell skatt uppkommer endast i undantagsfall eftersom det finns möjlighet att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar, nyttja befintliga underskottsavdrag samt lämna koncernbidrag. Med anledning av att koncernbidragsrätt ej föreligger första året för nyförvärv har koncernen belastats med en aktuell skatt om -4 Mkr (-1) hänförlig de bestånd som tillträtts under perioden.

#### ÅRETS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 240 Mkr (368), vilket motsvarar 5,48 kr (1,77) per stamaktie efter utspädning, justerat för preferensaktieutdelning under perioden om -21 Mkr (-19).

#### SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens interna rapportering sker enligt segmenten: Förvaltningsfastigheter, Serviceverksamhet samt Projektutveckling. I Förvaltningsfastigheter ingår bolagets fastigheter i Eskilstuna, Linköping, Göteborg, Malmö, Stockholm, Kristianstad och Markaryd. Serviceverksamheten bedriver bland annat spa-anläggning och service för livsstilsboendet. Fastigheterna i Eskilstuna och Göteborg tillträdde den 30 januari respektive den 31 mars och har inte haft full effekt på perioden. Serviceverksamheten bedriver bland annat spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet. Segmentet projektutveckling härrörs till verksamheten med uppförande av bostadsrätter avseende livsstilsboendet i Malmö.

Bolaget har för närvarande ingen avsikt att bedriva ovanstående verksamhet efter det att livsstilsboendet i Malmö är fullt utbyggt.

#### FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

##### FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

För att säkerställa marknadsvärdet av bolagets fastigheter inhämtas externa värderingar kvartalsvis. Per bokslutsdatum 31 december har samtliga tillträdde fastigheter externvärderats av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Värderingsinstitutet har under året även besiktigat fastigheterna som en del i värderingsprocessen. Som huvudmetod används beräknat nuvärde av framtida driftsnetto under en 5-20-årsperiod samt beräknat nuvärde av fastigheternas restvärde vid kalkylperiodens slut. Det vägda direktavkastningskravet för bolagets fastighetsportfölj per bokslutsdatum uppgick till 4,9 procent att jämföra med 5,2 procent per föregående år för jämförbart bestånd.

Victoria Parks fastighetsbestånd per den 31 december uppgick till 708 000 kvm (355 000) till ett marknadsvärde om 7,3 Mdkr (3,1), motsvarande 10 375 kr/kvm (8 662). Därtill äger bolaget kvarvarande byggrätter motsvarande 10 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö till ett värde om 28 Mkr (83).

I tidigare avsnitt Värdeförändringar fastigheter/derivat, beskrivs Victoria Parks fastighetsvärdering och fastighetsbeståndets förändring.

##### FORDRINGAR

Fordringar per den 31 december 2015 uppgick till 13 Mkr (22) och består främst av förutbetalda kostnader, hyres- och momsfordringar.

##### LIKVIDA MEDEL

Koncernens likviditet uppgick vid periodens slut till 577 Mkr (608). Under andra kvartalet avslutades refinansieringsprocess avseende lånen i Linköping, Markaryd och Kristianstad, vilket efter avdragna transaktionskostnader tillförde bolaget cirka 435 Mkr, likvida medel som bolaget antingen kan använda i värdeskapande investeringar i befintligt bestånd, till nya förvärv eller en kombination av de båda. Investeringar under perioden har uppgått till 285 Mkr (128) och avser dels befintligt bestånd men även nyproduktionsdelen avseende livsstilsboendet i Malmö. Med anledning av att nyproduktionen finansieras genom byggkreditiv med löpande utbetalningsplan ger projektet ingen negativ effekt på koncernens totala kassa. Tomtmarken i Malmö som avyttrades under första kvartalet gav efter lösen av banklån en positiv nettoeffekt om 23 Mkr. Bolaget har även en outnyttjad checkkredit om 90 Mkr.

**EGET KAPITAL**

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2015 till 2 826 Mkr (1 480) med en soliditet på 35,1 procent (39,0). Förändringen av eget kapital hänförs i huvudsak till periodens resultat men även till den kvittningsemission som genomfördes i samband med tillträdet av Eskilstuna i januari och utgjorde delbetalning av förvärvet. Därtill har teckningsoptioner konverterats till aktier, vilket har ökat eget kapital med cirka 11 Mkr.

**ÖVRIGA SKULDER**

Vid periodens slut uppgick koncernens övriga skulder till 186 Mkr (113), och består till största del av leverantörsskulder, förutbetalda hyresintäkter samt upplupna drift- och underhållskostnader.

**UPPSKJUTEN SKATTESKULD**

Uppskjuten skatteskuld om 471 Mkr (106) är nettobeloppet hänförligt till värdeförändringar av fastigheter och derivat som vid bokslutsdatum uppgick till 545 Mkr (164) samt aktivering av uppskjuten skattefordran med 74 Mkr (44).

**RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

Koncernens totala räntebärande skulder, inklusive obligationslån, per den 31 december 2015 uppgick till 4 550 Mkr (2 081), vilket motsvarar en belåningsgrad om 55,8 procent (54,9). Nuvarande belåningsgrad ligger väl under det nya uppdaterade målet om långsiktig belåningsgrad om 65 procent. Vid bokslutsdatum uppgick kreditbindningstiden till 5,6 år (3,3), och den genomsnittliga räntan på utnyttjad kredit uppgick till 1,8 procent (3,0), exklusive räntederivat och räntetak.

Räntebindningstid, inklusive räntederivat och räntetak, uppgick till 2,9 år (3,3). Genomsnittsräntan inklusive räntederivat och räntetak uppgick till 2,2 procent (3,4). Bolaget refinansierade under andra kvartalet krediter i Linköping, Markaryd samt Kristianstad, vilket ökade låneskulden med cirka 450 Mkr. De nya lånen löper på 3-5 år och bidrar med att genomsnittsräntan för koncernen sjunkit jämfört med tidigare.

Under perioden har bolaget ingått avtal avseende ränteswap med nominellt belopp på 619 Mkr och slutdatum år 2022/2024/2025. Andel lån som är räntesäkrade via derivat, räntetak eller fast ränta uppgick till 58,1 procent (64,2).

I december 2014 emitterade Victoria Park en icke säkerställd obligation på den svenska marknaden. Obligationen uppgår till 400 Mkr och har en löptid på fyra år. Bland investerarna återfinns banker, pensionsfonder, privata företag samt enskilda investerare. Obligationslånet är noterat vid Nasdaq Stockholm där handel endast sker via svenska banker och fondkommissionärer. Marginalen på obligationen bestämdes till 5,0 procent över 3-månaders Stibor.

**KASSAFLÖDE**

Den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital genererade ett kassaflöde om 165 Mkr (47). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till totalt 170 Mkr (53).

Investeringsverksamheten har påverkat perioden med -630 Mkr (-255) genom en kombination av att fastigheterna i Eskilstuna och Göteborg tillträtts samt investeringar i befintliga fastigheter.

Under perioden har -236 Mkr (-128) investerats i befintligt bestånd. Vidare har fastighetsförsäljningar genererat positiv kassaeffekt om 42 Mkr (57).

Finansieringsverksamheten redovisar nettoinbetalningar om 428 Mkr (680), där refinansiering av bestånden i Linköping, Markaryd och Kristianstad bidrar med cirka 450 Mkr, exklusive transaktionskostnader. Amorterade lån uppgick till -947 Mkr (-77) främst hänförligt till de fastigheter som refinansierats. Beslutad utdelning till preferensaktieägare har gjorts med -20 Mkr (-19) under perioden.

Koncernens likvida medel vid periodens slut uppgick till 577 Mkr (609). Därutöver har koncernen en outnyttjad checkkredit om 90 Mkr.

**AKTIEN OCH ÄGARNA**

Under året ökades antalet aktier och röster genom anställdas utnyttjande av teckningsoptioner och en riktad nyemission i samband med tillträdet i Eskilstuna.

Vid årsskiftet uppgick Victoria Parks aktiekapital till 24,6 Mkr fördelat på 223 608 859 aktier, varav 76 546 104 stamaktier av serie A, 146 030 708 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,11 kr. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie samt preferensaktie berättigar vardera till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrdda aktier.

**TECKNINGSOPTIONER**

Victoria Park hade under 2015 två program för teckningsoptioner. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärde enligt Black & Scholes värderingsmodell. Under september 2013 erbjöds och tecknade bolagets verkställande direktör 1 000 000 stycken teckningsoptioner, vilka ger rätt att kontant teckna aktier i mars 2016. Varje option ger rätt till tecknande av 3,02 stamaktier av serie A till en teckningskurs om 6,50 kr.

Under maj 2015 erbjöds och tecknade bolagets ekonomi- och finanschef samt fastighetschef vardera 620 000 stycken teckningsoptioner, och övriga anställda erbjöds och tecknade vardera 30 000-180 000 teckningsoptioner, beroende på befattning. Varje option ger rätt att i november 2017 kontant teckna en stamaktie av serie B, till en teckningskurs om 13,90 kr. Per bokslutsdatum var totalt 3 750 000 optioner tecknade. Efter periodens utgång har antalet aktier ökat med 3 020 000 stamaktier av serie A genom nyttjande av ovannämnda 2013 års program. Om samtliga teckningsoptioner nyttjas i det kvarvarande optionsprogrammet (2015 års program) skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 4 000 000.

**MODERBOLAGET**

Verksamheten består i huvudsak av koncerngemensamma funktioner med bland annat ekonomi, finans, fastighet, IT, HR, marknad och försäljning. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt projektering. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 16 Mkr (13) och består främst av fakturerad managementavgift. Årets resultat uppgick till 35 Mkr (-18).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Victoria Park-koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att aktivt arbeta med riskspridning begränsar Victoria Park bolagets såväl operationella som finansiella risker. I avsnitt Risk och riskhantering, sidorna 40-43, beskrivs mer utförligt de viktigaste riskerna, företagets exponering mot dessa och hur Victoria Park hanterar dem.

### OPERATIONELLA RISKER

Victoria Parks resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut marknadsmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas Victoria Parks resultat samt finansiella ställning genom förändrad vakansgrad och fastighetsvärden.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunkturutvecklingen. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåer sjunker.

Resultatet påverkas också av fastigheternas kostnader såsom drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Med anledning av säsongvariationer stiger i regel kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel kraftigt under vinterhalvåret. Flera av dessa varor och tjänster kan köpas från endast en aktör, vilket kan påverka priset. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

### FINANSIELLA RISKER

Bolagets investeringar finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Bolagets löpande verksamhet finansieras normalt av kassaflödet men om utvecklingen avviker från bolagets förväntningar kan finansiering genom lån komma att behövas för exempelvis underhåll. Finansiering via lån innebär att Victoria Park är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Som villkor för finansieringen finns bland annat krav på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för bolaget. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi bolaget väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten.

På kort sikt säkrar Victoria Park sig delvis mot fluktuationer i räntan genom fasta ränteavtal, ränteswappar och räntetak, men på längre sikt får förändringar i räntan påverka på bolagets resultat och kassaflöde.

Victoria Park är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Victoria Park redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarderna IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga

redovisade värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden för Victoria Parks fastigheter kommer att inverka negativt på koncernens resultat.

Såväl företagsspecifika försämringar som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar som påverkar Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

### SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoria Park förfogar över underskottsavdrag, och har aktiverat hela skatteeffekten avseende sitt skattemässiga underskott. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka resultatet. Då koncernen har en stor andel bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost då den inte är avdragsgill för bostäder.

## MILJÖ OCH HÅLLBARHET

Med målet att förändra livet i området och skapa attraktiva bostadsområden utgör den socialt hållbara förvaltningen såväl en central del i Victoria Parks strategi som grunden för företagets hållbarhetsarbete. I hållbarhetsarbetet görs också investeringar i energibesparande lösningar med mål att minska bolagets miljöpåverkan med fokus på ökad boendekvalitet och lägre driftskostnader.

Victoria Park bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd. Idag finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som skulle kunna påverka bolagets ställning. Inför varje fastighetsförvärv genomförs miljöutredning, miljömässig due diligence av externa oberoende miljökonstuler.

## BOLAGSSTYRNING

Victoria Park styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i bolagsordningen, aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Koden samt andra tillämpliga lagar och författningar. Styrelsen strävar efter att underlätta för den enskilde aktieägaren att förstå var i organisationen ansvar och befogenheter ligger samt skapa en aktiv maktbalans mellan ägare, styrelse och ledning. I separat bolagsstyrningsrapport beskriver Victoria Park vilka principer bolagets styrs efter.

## STYRELSEARBETET UNDER 2015

Under 2015 har styrelsen haft 11 styrelsesammanträden, varav fem fysiska möten (varav ett konstituerande möte) och sex telefonmöten. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla minst sju ordinarie styrelsemöten årligen. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelsen och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor förutom löpande



ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisor har närvarat vid ett styrelsemöte och redogjort för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

### ERSÄTTNING TILL STYRELSEN, VD OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGAR

På årsstämman 2015 beslutades dels att ersättningen till styrelsens ledamöter skulle uppgå till 200 Tkr (200) till styrelseordförande samt 100 Tkr (100) vardera till övriga ledamöter som inte är anställda i bolaget, dels riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla för tiden intill nästa årsstämma. Riktlinjerna innebär i huvudsak att ledande befattningshavare ska erbjudas marknads- mässig och konkurrenskraftig ersättning. Ledande befattningshavare är för närvarande befattningarna VD, ekonomi- och finanschef samt fastighetschef. Kompensationen till koncernledningen ska bestå av fast månatlig grundlön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. Summan av den fasta lönen under uppsägningstid och avgångs- vederlag ska inte överstiga ett belopp motsvarande befattningshavarens fasta lön för 18 månader. Styrelsen får frångå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. För upplysning om ersättningar till styrelsen, VD samt andra ledande befattningar se not 9, Anställda och personalkostnader.

### HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

I januari 2016 beslutade Victoria Park att byggstarta den sista etappen, Brf Pergolan med 64 lägenheter, på livsstilsboendet i Malmö. Lägenheterna beräknas vara inflyttningsklara under andra kvartalet 2017.

Victoria Park tecknade i januari ytterligare ett hyresavtal med Malmö Stad om lokaler till samhällsrelaterad verksamhet i Malmö om ett årshyresvärde på 1,4 Mkr.

Vid en extra bolagsstämma i Victoria Park i januari 2016 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Antalet aktier som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska vara begränsat till 10 procent av vid var tid utestående aktier.

I februari tecknade Victoria Park avtal om att avyttra en solitär bostadsfastighet i centrala Eskilstuna med en yta om 4 000 kvm för 68 Mkr, tillika drygt 30 procent över marknadsvärdering, och planerat frånträde den 31 mars 2016.

Den 1 mars tillträdde Victoria Park fastighetsbeståndet i Borås och Victoria Parks totala uthyrbara yta uppgick därmed till 770 000 kvm, fördelat på 9 531 lägenheter.

I mars tecknade Victoria Park nya finansieringsavtal som frigjorde 95 Mkr i likviditet. Samtidigt förlängdes den genomsnittliga kreditbindningstiden för hela låneportföljen till 5,9 år och räntenivån sänktes till 2,1 procent.

I mars ökade antalet aktier och röster genom nyttjande av teckningsoptioner enligt ett optionsprogram beslutat 2013.

### FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2016 kommer Victoria Park att fokusera på fortsatt tillväxt för att nå bolagets långsiktiga mål, att inneha ett fastighetsbestånd på en miljon kvm, och att utveckla fastighetsbeståndet genom

värdeskapande fastighetsförbättringar för ökat driftsnetto och förtätningsprojekt genom nyproduktion samt fortsatt socialt hållbar förvaltningsarbete för att långsiktigt utveckla trygga och attraktiva bostadsområden. I takt med att bolaget växer kommer Victoria Park att förstärka sin organisation med fler personer som antingen bor eller har en stark anknytning till Victoria Parks bostadsområden. Vidare kommer Victoria Park fortsätta att färdigställa utbyggnaden av livsstilsboendet i Malmö.

### UTDELNING

Styrelsen har för avsikt att varje år föreslå en utdelning på bolagets stamaktier som uppgår till 25 procent av resultat före skatt med undantag för värdeförändringar med beaktande av Victoria Parks förvärvsmöjligheter och finansiella ställning. Utdelning till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kr med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr.

Inför årsstämman 2016 föreslår styrelsen, för räkenskapsåret 2015, en utdelning om 0,20 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie.

### FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	783 546 589
Årets resultat	35 976 994
<b>Summa</b>	<b>819 523 583</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning 20 kr per preferensaktie	20 640 940
Utdelning 0,20 kr per stamaktie	45 119 362
Balanseras i ny räkning	753 763 281
<b>Summa</b>	<b>819 523 583</b>

Utdelningen på stamaktier inkluderar 3 020 000 aktier som emitterades i mars 2016.

### STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Styrelsen bedömer att storleken på den föreslagna utdelningen utgör en betryggande avvägning mellan koncernens kapitalstruktur och framtida tillväxtpotentialer. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra eventuella nödvändiga investeringar. Den föreslagna utdelning kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

# Finansiella rapporter

## Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2015	2014
Intäkter	6	622	298
Driftskostnader	7, 8	-309	-170
<b>Bruttoresultat</b>		<b>314</b>	<b>128</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 8, 9, 10, 11	-50	-39
Värdoförändringar fastigheter	12	1 436	421
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 699</b>	<b>510</b>
Finansiella intäkter	13	1	1
Finansiella kostnader	13	-110	-54
Värdoförändringar derivat	14	19	-24
<b>Finansnetto</b>		<b>-90</b>	<b>-77</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 610</b>	<b>433</b>
Inkomstskatt	15	-369	-65
<b>Årets resultat</b>		<b>1 240</b>	<b>368</b>
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 240	368
Innehav utan bestämmande inflytande			
Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (kr per aktie)			
<b>Resultat per aktie före utspädning</b>	16	<b>5,51</b>	<b>1,80</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning</b>	16	<b>5,48</b>	<b>1,77</b>

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2015	2014
Årets resultat		1 240	368
Övrigt totalresultat:			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen		0	0
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen		0	0
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>1 240</b>	<b>368</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 240	368
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

## Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	4	3
Förvaltningsfastigheter	12	7 372	3 158
		<b>7 376</b>	<b>3 161</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivatinstrument	14, 18	18	0
		<b>18</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 394</b>	<b>3 161</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Korfristiga fordringar			
Andelar i bostadsrättsföreningar		0	3
Kundfordringar och hyresfordringar	18, 19	2	1
Övriga fordringar	18, 20	2	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18, 21	9	6
		<b>13</b>	<b>25</b>
Likvida medel			
Kassa och bank		577	608
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>590</b>	<b>633</b>
<b>Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas till försäljning</b>		<b>66</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 050</b>	<b>3 793</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	25	23
Övrigt tillskjutet kapital		911	789
Balanserad vinst		1 890	669
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare</b>		<b>2 826</b>	<b>1 480</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Upplåning	14, 18	4 103	2 027
Uppskjutna skatteskulder	15	471	106
Derivatinstrument	14, 18	12	13
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 585</b>	<b>2 145</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	18	62	33
Aktuella skatteskulder	15	4	3
Upplåning	14, 18	388	56
Övriga skulder	20	25	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18, 21	94	56
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>573</b>	<b>168</b>
<b>Skulder i avyttringsgrupp som innehas till försäljning</b>		<b>66</b>	
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>5 224</b>	<b>2 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 050</b>	<b>3 793</b>
Ställda säkerheter	22	4 279	1 892
Eventualförpliktelser	22	8	15

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital*
<b>Ingående balans per 1 januari 2014</b>	<b>16</b>	<b>446</b>	<b>318</b>	<b>780</b>
Årets resultat			368	368
Övrigt totalresultat för året				0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>368</b>	<b>368</b>
Ersättning i samband med försäljning av utfördade optioner				0
Nyemission	5	354		360
Transaktionskostnader i samband med nyemission		-10		-10
Nedsättning aktiekapital	-14	14		0
Fondemission	15	-15		0
Övrig justering mot eget kapital			2	2
Utdelning till preferensaktieägare			-19	-19
<b>Summa transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>6</b>	<b>343</b>	<b>-17</b>	<b>333</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2014</b>	<b>23</b>	<b>789</b>	<b>669</b>	<b>1 480</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2015</b>	<b>23</b>	<b>789</b>	<b>669</b>	<b>1 480</b>
Årets resultat			1 240	1 240
Övrigt totalresultat för året				0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 240</b>	<b>1 240</b>
Ersättning i samband med försäljning av utfördade optioner			1	1
Nyemission	0	9		10
Transaktionskostnader i samband med nyemission		0		0
Fondemission	2	113		115
Utdelning till preferensaktieägare			-21	-21
<b>Summa transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>2</b>	<b>123</b>	<b>-20</b>	<b>105</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2015</b>	<b>25</b>	<b>911</b>	<b>1 890</b>	<b>2 826</b>

\*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2015	2014
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Driftsnetto		314	128
Administrationskostnader		-50	-39
Erhållen ränta		1	1
Erlagd ränta		-101	-44
Betald skatt		-2	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	3	1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>165</b>	<b>47</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)		-2	11
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)		8	-6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>170</b>	<b>53</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av fastigheter		-386	-198
Avyttring av fastigheter		42	57
Investeringar i befintliga fastigheter		-236	-128
Investeringar i tillgångar som innehas för försäljning		-49	
Köpt kassa			15
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-630</b>	<b>-255</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Likvid från emission av aktier			360
Transaktionskostnader i samband med emission		0	-13
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner		6	5
Upptagna lån		1 400	500
Amortering av lån		-947	-77
Utdelning till preferensaktieägare		-20	-19
Reglering av skuld vid förvärv			-76
Kostnader i samband med upptagna/avslutade lån		-12	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>428</b>	<b>680</b>
Ökning av likvida medel		-32	478
Likvida medel vid årets början		609	131
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>577</b>	<b>609</b>

*Moderbolagets resultaträkning*

Mkr	Not	2015	2014
Nettoomsättning	24	16	13
Kostnader	7, 8, 9, 10, 11, 24	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>16</b>	<b>13</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	8, 9, 10, 11, 24	-42	-36
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-25</b>	<b>-24</b>
Finansiella intäkter	13	64	13
Finansiella kostnader	13	-31	-6
<b>Finansnetto</b>		<b>33</b>	<b>7</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7</b>	<b>-17</b>
Erhållna koncernbidrag		32	0
Lämnade koncernbidrag		0	-1
Inkomstskatt	15	-4	0
<b>Årets resultat</b>		<b>36</b>	<b>-18</b>

*Moderbolagets rapport över totalresultat*

Mkr	Not	2015	2014
Årets resultat		36	-18
Övrigt totalresultat:			
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen		0	0
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen		0	0
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>36</b>	<b>-18</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		4	6
Inventarier	17	1	2
		<b>6</b>	<b>7</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterföretag	25	304	175
Fordringar hos koncernföretag		517	457
Derivat		15	
Uppskjuten skattefordran			0
		<b>837</b>	<b>633</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>842</b>	<b>640</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Korfristiga fordringar			
Andelar i bostadsrättsföreningar			3
Kundfordringar	19		0
Fordringar hos koncernföretag		55	15
Övriga fordringar	20	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2	2
		<b>58</b>	<b>21</b>
Likvida medel			
Kassa och bank		550	575
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>608</b>	<b>596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 450</b>	<b>1 237</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	25	23
Överkursfond		908	785
Ansamlad förlust		-125	-85
Årets resultat		36	-18
<b>Summa eget kapital</b>		<b>844</b>	<b>704</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	395	394
Derivat	14		1
Uppskjuten skatteskuld		3	
Långfristiga skulder till koncernföretag		50	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>449</b>	<b>395</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2	2
Kortfristig räntebärande skuld	14		1
Skulder till koncernföretag		137	113
Övriga skulder	20	12	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7	5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>157</b>	<b>137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 450</b>	<b>1 237</b>
Ställda säkerheter	22	0	1
Ansvarförbindelser	22	3 903	1 105

*Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital*

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2014</b>	<b>16</b>	<b>445</b>	<b>-66</b>	<b>395</b>
Årets resultat			-18	-18
Nyemission	5	354		360
Transaktionskostnader i samband med nyemission		-13		-13
Nedsättning aktiekapital	-14	14		0
Fondemission	15	-15		0
Utdelning till preferensaktieägare			-19	-19
<b>Utgående balans per 31 december 2014</b>	<b>23</b>	<b>785</b>	<b>-103</b>	<b>704</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2015</b>	<b>23</b>	<b>785</b>	<b>-103</b>	<b>704</b>
Årets resultat			36	36
Nyemission	0	9		10
Transaktionskostnader i samband med nyemission		0		0
Fondemission	2	113		115
Utdelning till preferensaktieägare			-21	-21
<b>Utgående balans per 31 december 2015</b>	<b>25</b>	<b>908</b>	<b>-89</b>	<b>844</b>



## Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2015	2014
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		-25	-24
Erhållen ränta		0	11
Erlagd ränta		-22	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	1	2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-46</b>	<b>-10</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital:</i>			
Rörelsefordringar		8	13
Rörelseskulder		3	-9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-35</b>	<b>-5</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Förvärv aktier i dotterbolag		-9	-168
Försäljning aktier i dotterbolag		27	0
Förändring utlåning koncernbolag		10	-12
Förändring av materiella anläggningstillgångar		0	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>28</b>	<b>-180</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Likvid från emission av stamaktier			359
Transaktionskostnader i samband med emission		0	-13
Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner		5	5
Upptagna lån			392
Amortering av lån		-1	-8
Utdelning till preferensaktieägare		-20	-19
Kostnader i samband med upptagna/avslutade lån		-1	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-17</b>	<b>716</b>
Förändring likvida medel		-25	531
Likvida medel vid årets början		575	44
Likvida medel vid årets slut		550	575

# Noter

## Not 1 Allmän information

Victoria Park AB (publ) är en fastighetskoncern med affärsområdena Förvaltningsfastigheter samt Livsstilsboende. Med ett långsiktigt och aktivt förvaltningsarbete och social dimension ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige. Victoria Parks förvaltningsbestånd uppgår till 708 000 kvm fördelat på 636 000 kvm bostäder och 72 000 kvm kommersiella lokaler. Bolagets fastighetsbestånd hade den 31 december 2015 värde om 7,3 Mdkr. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande 10 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Stora Varvsgatan 13 A, Malmö, och adressen till bolagets hemsida är [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se).

Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, under tre olika aktieslag: VICP A, VICP B samt VICP PREF.

Styrelsen har den 23 mars 2016 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i miljoner kronor (Mkr) och avser perioden 1 januari – 31 december 2015 för resultaträknings- och kassaflödesrelaterade poster respektive 31 december 2015 för balansräkningsrelaterade poster.

## Not 2 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

### GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Victoria Park AB-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges de i separat avsnitt i denna not.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

### ÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPLYSNINGAR

Victoria Park har sedan bolaget inledde sin fastighetsförvaltande verksamhet hösten 2012 tillämpat redovisningsprincipen att förvärvade fastighetsbestånd inkluderas i balansräkningen i samband med att förvärvsavtal ingås. Den 1 januari 2015 valde bolaget att

överge denna princip och istället inkludera förvärvade fastighetsbestånd först från tillträdet. Skälet är att sistnämnda princip stämmer bättre överens med hur andra företag i branschen agerar. För att tydligt åskådliggöra denna förändring innehåller årsredovisningen tilläggsupplysning, se not 5.

Victoria Park tillämpar även IFRS 5, avyttringsgrupper som innehas för försäljning, vad gäller tillgångar och skulder som är hänförliga till uppförandet av fastighet och försäljning av bostadsrätter. Victoria Park har i och med att byggnation påbörjats omklassificerat det verkliga värdet på den mark där fastigheten uppförs samt de skulder som är hänförliga till detta projekt. Fram till att slutförandet av byggnationen sker kommer tillgången och skulderna öka i takt med investeringarna. Intäkten från projektet kommer att redovisas när projektet avslutats.

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2016 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 9 träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den nya standarden har omarbetats i olika delar, en del avser redovisning och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Standarden är uppdelad i tre delar; klassificering och värdering, säkringsredovisning samt nedskrivning. IFRS 9 kräver att finansiella tillgångar ska klassificeras i tre olika värderingskategorier; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via

övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultatet. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån tillgångens egenskaper och företagets affärsmodell. För finansiella skulder sker inga stora förändringar jämfört med IAS 39. Den största förändringen avser skulder redovisade till verkligt värde. För dessa gäller att den del av verkligt värde förändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken ska redovisas i övrigt totalresultat istället för i resultatet, såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. Den andra delen avser säkringsredovisning. IFRS 9 kräver utökade upplysningar om riskhantering och effekten av säkringsredovisningen. Till stora delar innebär de nya principerna bättre förutsättningar för att en redovisning ska ge en rättvis bild av företags hantering av finansiella risker. Slutligen har nya principer introducerats avseende nedskrivningar av finansiella tillgångar, där modellen baseras på förväntade förluster. Syftet med den nya modellen är bland annat att reserveringar för kreditförluster ska göras i ett tidigare skede. Standarden ska tillämpas retroaktivt i enlighet med IAS 8 med vissa undantag, exempelvis gäller kraven för säkringsredovisning framåtriktat. Förtidstillämpning är tillåten. IFRS 9 träder i kraft den 1 januari 2018 och koncernen har ännu inte utvärderat vilka effekter införandet kommer att få.

IFRS 15 träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare. Standarden ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter (dvs. IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter, IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, IFRIC 18 Överföringar av tillgångar från kunder och SIC 31 Intäkter – bytestransaktioner som avser reklamtjänster). IFRS 15 innehåller en samlad modell för intäktsredovisning avseende kundkontrakt. Tanken är att allt tar sin början i ett avtal om försäljning av en vara eller tjänst, mellan två parter. Inledningsvis ska ett kundavtal identifieras, vilket hos säljaren genererar en tillgång (rättigheter, ett löfte om erhållande av ersättning) och en skuld (åtagande, ett löfte om överföring av varor/tjänster). Företaget redovisar enligt modellen sedan en intäkt och påvisar därigenom att företaget uppfyller ett åtagande att leverera utlovade varor eller tjänster till kunden. Standarden ska tillämpas retroaktivt. Det finns två tillåtna tillvägagångssätt, full retroaktiv tillämpning i enlighet med IAS 8 med förenklingsregler eller delvis retroaktiv tillämpning. Full retroaktiv tillämpning med förenklingsregler innebär att samtliga befintliga kundkontrakt identifieras, redovisas och värderas enligt den nya standarden, för såväl den aktuella perioden som samtliga jämförelseperioder. Delvis retroaktiv tillämpning innebär att IFRS 15 tillämpas retroaktivt men bara på den aktuella perioden och tidigare perioder redovisas i enlighet med tidigare standarder. Denna övergångsmetod medför dock att

justeringsbelopp för varje påverkad post i de finansiella rapporterna behöver lämnas även för aktuell period (2017), vilket innebär att beloppen för 2017 behöver lämnas både utifrån tidigare principer för intäktsredovisning och enligt IFRS 15. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2018 och koncernen har ännu inte utvärderat vilka effekter införandet kommer att få.

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard, IFRS 16, som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. EU har ännu inte antagit standarden och koncernen har inte utvärderat effekterna av IFRS 16.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

## KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – dvs. förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Om rörelseförvärvet genomförs i flera steg omvärderas de tidigare eget kapitalandelarna i det förvärvade företaget till dess verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Eventuellt uppkommen vinst eller förlust till följd av omvärderingen redovisas i resultatet.

Förvärv kan också klassificeras som tillgångsförvärv, vilket bedöms vid varje enskilt förvärv. För att klassificera förvärvet som tillgångsförvärv är syftet främst att förvärva ett bolags fastigheter där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration saknas eller är av underordnad betydelse för förvärvet. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att det är tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Istället minskar eventuell rabatt fastighetens anskaffningsvärde.

Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mot koncernföretag elimineras.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### SEGMENTRAPPORTERING

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören.

### OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

### AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Koncernen har utestående personaloptioner, som regleras med egetkapitalinstrument. För detaljerade beskrivningar av programmen hänvisas till Not 9. Personaloptionerna har sålts till marknadsmissigt värde, varför ingen kostnad har påverkat resultaträkningen.

### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Även fastigheter under uppförande, exploateringsfastigheter, hänförs till denna kategori. Vid förvärv där avsikten är att förvärva ett bolags fastigheter och bolagets eventuella organisation är av underordnad betydelse betraktas det som ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilken inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt eventuellt avdragen rabatt för uppskjuten skatt. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkligt värde baseras på värdering för varje enskild fastighet. För att säkerställa värderingen inhämtas, minst en gång per år, externa värderingar från anlitade värderare. Värdeförändringar på

förvaltningsfastigheter redovisas som realiserade värdeförändringar i rapport över totalresultatet. Värderingarna fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3.

Försäljningar och inköp av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren. Från 2015 redovisas försäljningar och inköp av förvaltningsfastigheter per tillträdesdagen och inte kontraktsdagen som gjorts tidigare år. Vinst eller förlust i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas som övriga rörelseintäkter eller övriga rörelsekostnader och beräknas som skillnaden mellan erhållet vederlag för den försålda förvaltningsfastigheten med avdrag för till avyttringen direkt hänförliga utgifter och det redovisade värdet på förvaltningsfastigheten.

Tillkommande utgifter kopplade till förvaltningsfastigheter läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillhanda, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

#### 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, datorer och fordon har en avskrivningsperiod om fem år.

### FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen har två kategorier av finansiella tillgångar: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat, samt kund- och hyresfordringar.

#### Kundfordringar och hyresfordringar

Kundfordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningsströmmar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas till det värde varmed de förväntas återbetalas, med avdrag för osäkra fordringar.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. För kundfordringar och hyresfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning.

#### Derivatinstrument

Koncernens derivatinstrument utgörs av räntetak och ränteswap. Dessa är upptagna för att täcka risker för ränteförändringar under befintliga krediters löptid. Derivaten redovisas till verkligt värde, och förändringen redovisas i resultaträkningen.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

## LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, och banktillgodohavanden.

## EGET KAPITAL

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Ersättning i samband med försäljning av utfärdade optioner redovisas också som eget kapital. Koncernen har utgivit 1 032 047 preferensaktier med årlig utdelning om 20 kr per aktie. Utdelning beslutas årligen av ordinarie årsstämma.

## LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Leverantörsskulder redovisas löpande till upplupet anskaffningsvärde.

## UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde, och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden i de fall den är väsentlig.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskotts betalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

## LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiveringsbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

## AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I

sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. I de fall ett förvärv klassificeras som tillgångsförvärv, exkluderas uppskjuten skatt på den temporära skillnad som finns i samband med förvärvet. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen har såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner för ersättningar efter avslutad anställning. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Det förmånsbestämda åtagandet tryggas genom en försäkring i Alecta. Denna redovisas dock som en avgiftsbestämd plan i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering mot bakgrund av att information som gör det möjligt att redovisa planen som förmånsbestämd ej finns tillgänglig. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 procent (144).

## AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas. Om tidsvärdet är väsentligt ska den framtida betalningen nuvärdesberäknas. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

## INTÄKTSREDOVISNING

Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter för serviceverksamheten redovisas när beloppet kan mätas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelas kommer att tillfalla bolaget.

Intäkter från projektutveckling redovisas vid byggnationens färdigställande.

## RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom resultat som är hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerat för preferensaktieutdelning för perioden. Resultat per aktie efter utspädning är beräknat genom att årets resultat (justerat för belopp efter skatt före utdelning på preferensaktier) divideras med genomsnittligt antal utestående stamaktier justerat för effekterna av alla potentiella stamaktier som ger upphov till utspädningseffekt.

## LEASING

Koncernen leasar vissa materiella anläggningstillgångar. Dessa redovisas som operationell leasing då en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

## UTDELNINGAR

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

Utdelning till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kr med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr. Avstämningsdagar för utdelning är, förutsatt att bolagsstämman beslutar om utdelning, sista vardagen i mars, juni, september och december.

## MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras jämfört med redovisning enligt IFRS. Följande skillnader finns mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper: Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Moderbolaget redovisar aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets akutgrupp dvs de redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas från 2013 som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR 2. Moderbolaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

## Not 3 Finansiell riskhantering

### FINANSIELLA RISKFAKTORER

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. 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. Riskhanteringen sköts av ekonomifunktionen enligt en skriftlig finanspolicy som fastställts av styrelsen.

### MARKNADSRISK

#### Ränterisk

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för koncernen. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Negativa marknadsräntor uppstod under 2015, vilket till viss del har påverkat bolagets räntekostnader. Bolaget har kreditavtal med räntebas som kan understiga noll, samt kreditavtal vars räntebas aldrig kan understiga noll. Victoria Parks

genomsnittliga räntenivå på utnyttjad kredit per den 31 december 2014 var 2,4 procent. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Victoria Park har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Victoria Parks räntekostnader. Om de räntenivåer som koncernen betalar ökar utan möjlighet att höja sina intäkter i motsvarande mån skulle detta kunna ha en negativ effekt på koncernens finansiella ställning och resultat.

Koncernen utvärderar löpande sin exponering för ränterisk. Olika scenarier simuleras, varvid refinansiering, omsättning av befintliga positioner, alternativ finansiering och säkring beaktas. Med dessa scenarier som utgångspunkt beräknar koncernen den inverkan på resultatet som en angiven ränteändring skulle ha. Baserat på de olika scenarierna hanterar koncernen ränterisken avseende kassaflödet genom att använda ränteswappar med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till

fasta räntor. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswappar till fast ränta som är lägre än om upplåning skett direkt till fast ränta. Ränteswapparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller, utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast kontrakt ränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakterade nominella belopp. Derivatens redovisas varje period till marknadsvärde, med förändringar som redovisas över resultaträkningen. Denna förändring har ingen likviditetseffekt, och kommer att återföras i sin helhet vid derivatens förfalltidpunkt. Om räntan ökar/minskar med 15 baspunkter (0,15 procent) med alla andra variabler konstanta, skulle värdet på derivat vara 15 Mkr högre/lägre.

Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2015 varit 15 baspunkter (0,15 procent) högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 1 Mkr lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

#### Värdeförändringar fastigheter

Victoria Park är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Victoria Park redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Victoria Parks fastigheter kommer att inverka negativt på koncernens resultat. För att upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. Såväl företagsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader, ökade eller oförutsedda underhålls- och investeringsbehov och lägre hyresnivåer, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav och kalkylräntor, kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Victoria Parks finansiella ställning och resultat.

#### Känslighetsanalys - tillträdna fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Värdejuste- ring, Mkr
Marknadshyresnivå	5	652
Marknadshyresnivå	-5	-654
Drift- och underhållskostnader	-5	323
Drift- och underhållskostnader	5	-323
Direktavkastning, restvärde	0,5	-535
Direktavkastning, restvärde	-0,5	661

#### Kreditrisk

Victoria Park är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger en risk för att hyresgäster inställer sina betal-

ningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om hyresgäster i större utsträckning än förväntat inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få negativa följder för Victoria Parks resultat och, i den mån det leder till ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd, för koncernens finansiella ställning. För att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar arbetar koncernen enligt en strikt policy avseende betalningsanstånd, avbetalningsplaner och inkassohantering.

#### LIKVIDITETSRISK

##### Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Upplåning görs vanligtvis av koncernens dotterbolag. Victoria Parks finansieringsrisker omfattar eventuella ökade kostnader för, och eventuella förseningar i samband med, finansieringen av verksamheten samt refinansieringen av utestående lån. Om utvecklingen avviker från koncernens planer kan det inte uteslutas att ytterligare kapital kommer att behövas och det finns en risk i att sådant kapital inte kan anskaffas på villkor som är godtagbara för Victoria Park. Om koncernen misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I koncernens låneavtal förekommer särskilda åtaganden, exempelvis avseende belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet och det kan inte uteslutas att ytterligare typer av åtaganden kan komma att gälla för framtida lån. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av koncernen kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i fastigheter, aktier och andra pantsatta tillgångar, kräva extraamortering eller att begära ändrade villkor. Om kreditgivare kräver återbetalning i förtid eller extraamortering kan koncernen tvingas skaffa annan finansiering. Det kan inte garanteras att sådan finansiering kan skaffas på villkor som är godtagbara för Victoria Park. Detta kan i så fall påverka koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Om kreditgivare kräver ändrade villkor kan kostnaderna öka och resultatet därmed försämrats. Om kreditgivare istället realiserar sin pant och säljer pantsatta tillgångar kan koncernens verksamhet och finansiella ställning påverkas negativt.

Koncernen har som mål att sprida finansieringsrisken hos minst tre olika långgivare med genomsnittlig kreditbindningstid om minst tre år. Av lånebeloppet skall koncernen räntesäkra minst 50 procent med motsvarande kreditbindningstid som krediterna löper på. Långsiktig belåningsgrad skall uppgå till högst 70 procent av fastställt marknadsvärde.

De räntebärande skulderna uppgår till 4 550 Mkr (2 082), varav 4 163 Mkr (2 027) är långfristiga. Kreditbindningstiden uppgick vid bokslutsdatum till 5,6 år (3,3) med en genomsnittlig ränta om 1,8 procent (3,0). Per bokslutsdatum uppfyllde koncernen samtliga åtaganden i låneavtalen samt internt uppsatta mål.

## KREDITBINDINGSSTRUKTUR PER 2015-12-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	361	1,0	7,9
1 - 2 år	443	2,2	9,7
2 - 3 år	1 199	3,1	26,3
3 - 4 år	823	1,2	18,1
4 - 5 år	1 294	1,5	28,4
> 5 år	431	0,8	9,5
<b>Summa</b>	<b>4 550</b>	<b>1,8</b>	<b>100,0</b>

## HANTERING AV KAPITAL

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

## FINANSIELLA INSTRUMENT I NIVÅ 2

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så

liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar

- » Noterade marknadspriser eller mäklarnoteringar för liknande instrument.
- » Verkligt värde för ränteswappar och räntetak beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I NIVÅ 3

Följande tabell visar förändringarna för tillgångar på nivå 3 under 2015 och 2014.

Mkr	31 dec 2015	31 dec 2014
<b>Fastighetsbestånd 1 januari</b>	<b>3 158</b>	<b>1 801</b>
<i>Varav avser tillgångar som innehas för försäljning</i>	-20	
Investeringar i befintliga fastigheter	236	128
Förvärv	2 602	975
Försäljningar	-34	-144
Orealiserade värdeförändringar	1 431	398
<b>Fastighetsbestånd 31 december</b>	<b>7 372</b>	<b>3 158</b>

## Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

En väsentlig post i bokslutet som påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastighetsbestånd till verkligt värde. Vid värdering av verkliga värden på förvaltningsfastigheter har externa värderingar verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som Victoria Parks förvaltningsfastigheter har. För ytterligare information om förvaltningsfastigheterna, se not 12.



Vid förvärv görs en bedömning om det är att betrakta som tillgångs- eller rörelseförvärv. Där syftet är att förvärva ett bolags fastigheter, och dess förvaltning och administration är av underordnad betydelse, klassificeras det som ett tillgångsförvärv. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att det är tillgångsförvärv.

## UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

Uppskjutna skattefordringar redovisas när det är sannolikt att de kan användas gentemot redovisade uppskjutna skatteskulder eller mot genererade överskott under kommande perioder. Koncernens uppskjutna skattefordran på skattemässiga underskott uppkommer till stor del i samband med skattemässiga avskrivningar och direktavdrag, som också genererar en uppskjuten skatteskuld. Då samtliga bolag inom koncernen finns inom landet, förekommer inga tidsbegränsningar för nyttjandet av underskotten.

## Not 5 Övergång till ny redovisningsprincip

Victoria Park har sedan bolaget inledde sin fastighetsförvaltande verksamhet hösten 2012 i sin redovisning tillämpat principen att förvärvade fastighetsbestånd inkluderas i balansräkningen i samband med att förvärvsavtal ingås. Bolaget valde den 1 januari 2015 att överge denna princip och i stället inkludera förvärvade

fastighetsbestånd först från tillträdet. Skälet är att sistnämnda princip stämmer bättre överens med hur andra företag i branschen agerar. För att tydligt åskådliggöra dessa förändringar innehåller bokslutskommunikén denna tilläggsupplysning.

### 2014-12-31

Mkr	Tidigare princip	Effekt av principbyte	Nuvarande princip
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	5 770	-2 609	3 161 <sup>1)</sup>
Omsättningstillgångar	35	-9	26
Likvida medel	258	350	608 <sup>2)</sup>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 062</b>	<b>-2 268</b>	<b>3 794</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	1 544	-63	1 481 <sup>3)</sup>
Summa långfristiga skulder	4 149	-2 004	2 145 <sup>4)</sup>
Summa kortfristiga skulder	369	-201	168 <sup>4)</sup>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 062</b>	<b>-2 268</b>	<b>3 794</b>
Driftsnetto	128	0	128
Rörelseresultat	433	77	510
Resultat före skatt	356	77	433
Skattekostnad	-46	-19	-65
<b>Årets resultat</b>	<b>310</b>	<b>58</b>	<b>368<sup>3)</sup></b>

Övergången till ny redovisningsprincip har haft följande effekter på balansräkningen per den 31 december 2014

<sup>1)</sup> Redovisat värde 2014-12-31 på fastigheter har räknats om med -2 609 Mkr hänförligt till fastigheterna i Eskilstuna och Göteborg, som tillträdde i januari respektive mars 2015, samt försäljning av tomtmark i Malmö, som frånträdde i mars 2015. Ingående balans 2014 har räknats om med -1 192 Mkr hänförligt till fastigheterna i Stockholm och Kristianstad, som tillträdde maj 2014.

<sup>2)</sup> Upptaget obligationslån under 2014 som delvis även inkluderats i införd proforma avseende förvärvade fastigheter.

<sup>3)</sup> Eget kapital 2014-12-31 har påverkats med 58 Mkr. -121 Mkr är hänförligt till ingående eget kapital 2014, som påverkats negativt med de positiva värdeförändringar som redovisades 2013 avseende förvärven i Stockholm och Kristianstad som tillträdde maj 2014. Den positiva effekten kommer att redovisas i kommande jämförelsetal för 2014. Utgående eget kapital 2014-12-31 är oförändrat hänförligt till detta förvärv. Utgående balans 2014 har på motsvarande sätt påverkats negativt med de positiva värdeförändringar som redovisades 2014 avseende fastigheterna i Eskilstuna och Göteborg, där tillträde skedde i januari och mars 2015. Den positiva värdeförändringen till dessa förvärv ingår i första kvartalets resultat 2015.

<sup>4)</sup> Skulder har justerats hänförligt till den del av förvärvade fastigheter upptaget i tidigare proforma.

Bolaget anser att en tredje resultat- och balansräkning i tabellform, det vill säga per 2013-12-31, inte bedöms ge ytterligare väsentlig information, än vad som framgår ovan. Om den nya redovisningsprincipen hade tillämpats per 2013-12-31 skulle tillgångar och skulder vara 1 203 Mkr respektive 1 081 Mkr lägre. Resultateffekten skulle vara 122 Mkr lägre än vad som tidigare redovisats.

## Not 6 Segmentinformation

Verkställande direktören utgör koncernens högste verkställande befattningshavare. Rörelsesegmenten har fastställts baserat på den information som behandlas av verkställande direktören som underlag för fördelning av resurser och utvärdering av resultat.

Koncernen har sitt säte i Sverige där all verksamhet bedrivs och alla tillgångar är belägna. Ingen kund står enskilt för någon väsentlig del av intäkterna. Någon handel mellan rörelsesegmenten sker ej.

Verkställande direktören bedömer rörelsesegmenten utifrån driftsnetto. I detta mått ingår ej administrationskostnader. Finansiella poster och skatter fördelas ej heller ut på rörelsesegmenten.

Förvaltningsverksamheten består vid bokslutsdatum av koncernens fastigheter i Malmö, Linköping, Markaryd, Kristianstad,

Stockholm, Eskilstuna och Göteborg. Fastigheterna i Eskilstuna tillträdde i slutet av januari och Göteborg tillträtts i slutet av mars. Dessa har således påverkat koncernens resultat endast under del av året. Serviceverksamheten bedriver bland annat spa-anläggning och service i anslutning till livsstilsboendet i Malmö. Alla boende erlägger, enligt bostadsrättsföreningarnas stadgar, en serviceavgift per månad. Segment projektutveckling avser verksamheten i samband med uppförande av byggnad av bostadsrätter avseende livsstilsboendet i Malmö.

Nedan redogörs för segmentens resultat och avstämning mot koncernens resultat:

Mkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling		Koncern-gemensamma poster		Koncern	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Intäkter från externa kunder	614	290	8	8					622	298
Intäkter från transaktioner med andra segment										
<b>Summa intäkter</b>	<b>614</b>	<b>290</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>622</b>	<b>298</b>
Kostnader	-298	-158	-11	-11	0	0			-309	-170
<b>Driftsnetto</b>	<b>317</b>	<b>132</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314</b>	<b>128</b>
Försäljnings- och administrationskostnader							-50	-39	-50	-39
Värdoförändringar fastigheter	1 436	421							1 436	421
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 752</b>	<b>553</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-50</b>	<b>-39</b>	<b>1 699</b>	<b>510</b>
Finansiella intäkter							1	1	1	1
Finansiella kostnader							-110	-54	-110	-54
Värdoförändringar derivat							19	-24	19	-24
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 752</b>	<b>553</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-140</b>	<b>-116</b>	<b>1 610</b>	<b>433</b>
Aktuell skatt							-4	-1	-4	-1
Uppskjuten skatt	-373	-85					8	21	-366	-64
<b>Årets resultat</b>	<b>1 380</b>	<b>467</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-134</b>	<b>-95</b>	<b>1 240</b>	<b>368</b>

### TILLGÅNGAR FÖRDELAT PER SEGMENT

Mkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling		Koncern-gemensamma poster		Koncern	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	7 372	3 158							7 372	3 158
Övriga anläggningstillgångar							4	3	4	3
Omsättningstillgångar						3	608	629	608	632
Avyttringsgrupp som innehas för försäljning					66				66	0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 372</b>	<b>3 158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>3</b>	<b>612</b>	<b>632</b>	<b>8 050</b>	<b>3 793</b>

### VÄSENTLIGA INTÄKTSPOSTER FÖRDELAT PER SEGMENT

Mkr	Förvaltningsverksamhet		Serviceverksamhet		Projektutveckling		Koncern-gemensamma poster		Koncern	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	614	290							614	290
Serviceintäkter			8	8					8	8
Övrigt								0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>614</b>	<b>290</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>622</b>	<b>298</b>

## Not 7 Driftskostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Taxebundna kostnader	131	66		
Underhållskostnader	64	32		
Fastighetsskatt	10	5		
Kostnader för serviceverksamheten	11	11		
Övriga kostnader	92	55		
<b>Summa</b>	<b>309</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Leasing

### LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

Koncernen har ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning. Dessa avser främst personbilar och kontorsmaskiner. Finansiella leasingavtal förekommer inte i koncernen.

### LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASEGIVARE

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

Framtida minimi betalningar avseende operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Mkr	2015	2014
Mindre än 3 månader	162	80
3 månader - 1 år	40	12
1 - 5 år	158	39
Mer än 5 år	123	83
<b>Summa</b>	<b>482</b>	<b>214</b>

## Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Kvinnor	46	32	11	10
Män	75	48	7	5

### KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

Styrelseledamöter	2015	2014
Kvinnor	2	0
Män	6	6

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2015	2014
Kvinnor	0	0
Män	3	3

## LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONER

Löner och andra ersättningar, Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Styrelsen och verkställande direktören	4,4	2,6	4,4	2,6
Övriga anställda	43,7	27,6	8,9	8,3
	<b>48,1</b>	<b>30,2</b>	<b>13,3</b>	<b>10,9</b>
<b>Sociala kostnader (varav pensionskostnader), Mkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsen och verkställande direktören	2,7	2,0	2,7	2,0
	(1,1)	(0,9)	(1,1)	(0,9)
Övriga anställda	16,7	10,6	4,6	4,3
	(3,2)	(2,1)	(1,4)	(1,4)
	<b>19,4</b>	<b>12,5</b>	<b>7,3</b>	<b>6,3</b>

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN,  
VD SAMT LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning utgår endast till externa styrelseledamöter. På årsstämman i april 2015 beslutades att ersättningen skulle uppgå till maximalt 0,8 Mkr (0,6), varav 0,2 Mkr (0,2) utgår till styrelsens ordförande. Under året totalt resultatförda arvoden uppgår till 0,7 Mkr (0,4). För företagsledningen tillämpas marknadsmässiga villkor för lön och andra anställningsförmåner. Endast fast lön utgår till företagsledningen.

SPECIFIKATION AV LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR  
TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

2015-01-01-2015-12-31

Mkr	Grundlön/ arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	Totalt
Anders Petersson, ledamot	0,1				0,1
Bo Forsén, styrelsens ordförande	0,2				0,2
Greg Dingizian, ledamot	0,7		0,1	0,0	0,8
Henrik Bonde, ledamot	0,1				0,1
Isabelle Wikner (tillträtt 2015), ledamot	0,1				0,1
Lennart Sten, ledamot	0,1				0,1
Luciano Astudillo, ledamot	0,1				0,1
Peter Strand, verkställande direktör	3,0		0,1	1,1	4,2
Pia Kinhult (tillträtt 2015), ledamot	0,1				0,1
Övriga ledande befattningshavare (2 personer)	2,3		0,2	0,6	3,1
<b>SUMMA</b>	<b>6,7</b>		<b>0,4</b>	<b>1,8</b>	<b>8,9</b>

## 2014-01-01-2014-12-31

Mkr	Grundlön/ arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	Totalt
Anders Petersson, ledamot	0,1				0,1
Bo Forsén, styrelsens ordförande	0,2				0,2
Christian Hahne, ledamot (frånträtt 2014)	0,0				0,0
Greg Dingizian, ledamot	1,2		0,1	0,2	1,5
Henrik Bonde, ledamot (tillträtt 2014)	0,1				0,1
Lennart Sten, ledamot (tillträtt 2014)	0,1				0,1
Luciano Astudillo, ledamot	0,1				0,1
Peter Strand, verkställande direktör	2,4		0,1	0,9	3,4
Sten Libell, ledamot (frånträtt 2014)	0,0				0,0
Övriga ledande befattningshavare (2 personer)	2,1		0,2	0,5	2,7
<b>SUMMA</b>	<b>6,0</b>		<b>0,4</b>	<b>1,6</b>	<b>8,0</b>

## PENSIONER

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 1 Mkr (0,6). Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 procent (144). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner.

VD, ekonomi- och finanschef samt fastighetschef har premiebaserad pension, utan andra förpliktelser än att avsätta ett månadsbelopp motsvarande 35 respektive 30 procent av månadslön till en tjänstepensionsförsäkring.

## UPPSÄGNINGSTID/AVGÅNGSVEDERLAG

VD, ekonomi- och finanschef samt fastighetschef har sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD, utöver uppsägningstid, sex månaders avgångsvederlag.

## INCITAMENTSPROGRAM

Victoria Park hade under 2015 två separata program för teckningsoptioner.

Under 2013 erbjöds bolagets verkställande direktör att förvärva 1 000 000 stycken teckningsoptioner, till ett marknadsvärde om 0,70 kr per option, vilka ger rätt att kontant teckna aktier i mars 2016. Under 2015 erbjöds koncernledning (exkl VD) och ledande befattningshavare att förvärva 4 000 000 stycken teckningsoptioner, vilka ger rätt att kontant teckna aktier i november 2017. Teckningsoptionerna såldes till ett marknadsvärde om 0,40 kr per option, enligt Black & Scholes värderingsmodell. Per bokslutsdag var samtliga optioner i det förstnämnda optionsprogrammet tecknade, medan 2 750 000 stycken optioner i det sistnämnda optionsprogrammet var tecknade.

Till följd av emissionerna under perioden har teckningskurs och antal aktier i det förstnämnda optionsprogrammet, som varje teckningsoption berättigar till teckning av, räknats om. Omräkningarna har utförts av banken enligt fastställd formel, som framgår av villkoren för teckningsoptionerna. Omräkningarna har inneburit att varje option, efter omräkning, ger rätt till tecknande av 3,02 aktier till en teckningskurs om 6,5 kr.

Efter periodens utgång har antalet aktier ökat med 3 020 000 stamaktier av serie A genom nyttjande av ovanstående 2013 års program. Om samtliga teckningsoptioner nyttjas i det kvarvarande optionsprogrammet (2015 års program) skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 4 000 000.

## Not 10 Försäljnings- och administrationskostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Avskrivning	1	1	0	0
Kostnader för ersättningar till anställda	23	19	21	18
Marknadsföringskostnader	4	3	4	3
Kostnader för hyrd lokal	2	1	2	1
Nedskrivning omsättningstillgångar	0	1	0	1
Övriga kostnader	21	15	15	13
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>36</b>

## Not 11 Ersättning till revisorerna

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>PricewaterhouseCoopers</i>				
Revisionsuppdrag	0,7		0,7	
Revisionstjänster utöver revisionsuppdrag				
Skatterådgivning				
Övriga tjänster	0,1		0,1	
<b>Summa</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>
<i>Ernst &amp; Young</i>				
Revisionsuppdrag	0,7	1,0	0,7	0,1
Revisionstjänster utöver revisionsuppdrag				
Skatterådgivning	0,1	0,2	0,1	
Övriga tjänster	0,3	0,3	0,3	
<b>Summa</b>	<b>1,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>
<i>Övriga</i>				
Övriga tjänster	0,1	0,3	0,1	0,3
<b>Summa</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>

Ovan redovisas arvoden och ersättningar till revisorer som kostnadsförts under året. Ersättning för konsultationer redovisas i de fall samma revisionsbyrå innehar revisionsuppdraget i det enskilda bolaget. Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Med revisionsuppdrag utöver revisionsuppdrag avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som skall utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som

inte innefattas av revisionsuppdraget och som skall utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än uppdragsgivaren. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

Vid årsstämma den 23 april 2015 fattades beslut om byte av revisionsbyrå, till Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Förändring av redovisat värde		
Fastighetsbestånd 1 januari	3 158	1 801
<i>Varav avser tillgångar som innehas för försäljning</i>	-20	
Investeringar i befintliga fastigheter	236	128
Förvärv	2 602	975
Försäljningar	-34	-144
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 431	398
<b>Fastighetsbestånd 31 december</b>	<b>7 372</b>	<b>3 158</b>
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 974	1 716
Mark	1 016	602
varav tomrätter	9	345
<b>Summa</b>	<b>3 990</b>	<b>2 318</b>

Koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, varav samtliga ingår i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Under året har den mark som börjat bebyggas i Limhamn slutat marknadsvärderas, och ingår i tillgångar i avyttringsgrupp som innehas till försäljning. Fastighetsbeståndet utgörs främst av bostadsfastigheter i tillväxtorter i Sverige. Merparten av fastigheterna är uppförda på 60- och 70-talet. Samtliga fastigheter har per bokslutsdatum externvärderats av auktoriserade värderare för att säkerställa och bekräfta koncernens bokförda värden.

Marknadsvärde avseende koncernens fastigheter redovisas enligt verkligt värde. Definitionen av verkligt värde är det bedömda belopp som en fastighet skulle realiseras för vid en transaktion en specifik värdetidpunkt. Transaktionsscenarioet innefattar två parter som oberoende av varandra och utan tvång agerar på en fri och öppen marknad. Scenarioet innefattar också ett ömsesidigt intresse parterna emellan att transaktionen ska genomföras och fastigheterna ska ha bjudits ut på marknaden genom sedvanlig marknadsföring.

Victoria Park har anlitat externa fastighetsvärderare för att bedöma marknadsvärdet för koncernens kontrollerade fastigheter. Fastighetsvärderingarna har utförts av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Värderingsmännen har varit auktoriserade genom Samhällsbyggarna. För att bedöma marknadsvärdet erhåller värderarna information från bolaget gällande fastigheterna. Denna process innefattar översändande av uppdaterad fastighetsdata samt annan väsentlig information som är av betydelse vid fastställande av fastighetsvärdet. Genomgång av fastighetsvärdet görs av bolaget och värderarna innan fastställande av marknadsvärdet. Fastighe-

terna har i regel värderats genom diskonterat beräknat nuvärde där beräknat framtida driftsnetto under en femårsperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Om det på grund av kontraktslängd varit befogat att förlänga kalkylperioden har detta genomförts.

Utgångspunkterna för samtliga värderingskalkyler har utgjorts av faktiska hyresintäkter och hyresnivåer vid värderingstillfället. Drift- och underhållskostnaderna har baserats på en sammanvägning av historiska utfall, budgeterade kostnader och beräknade normaliserade kostnader. Utgående kostnader avseende fastighetsskatt och tomträtt har använts. Aktuell ekonomisk vakanssituation har beaktats.

Värderingsmännen har gjort marknadsantaganden utifrån sin expertis vad bland annat avser framtida hyresutveckling, långsiktig ekonomisk vakansgrad, kostnadsutveckling och direktavkastningskrav. Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 1,4 procent (0,4) för 2016. Från och med 2017 antas en genomsnittlig inflationstakt i paritet med Riksbankens målsättning om 2,0 procent. Hyresutvecklingen har bedömts i normalfallet långsiktigt följa antagen inflationstakt. Undantaget är huvudsakligen kontors- och verksamhetslokaler i Skåne och Markaryd, där hyresutvecklingen för lokaler i befintligt skick inte bedöms realvärdesäker, det vill säga den nominella utvecklingen antas svagare än inflationen. Den antagna långsiktiga vakansgraden uppgår till 1,8 procent (2,2). Drift- och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, har i genomsnitt antagits till 446 kr/kvm. Restvärdet har beräknats med ett direktavkastningskrav på 4,9 procent.

**KÄNSLIGHETSANALYS**

Marknadsvärde bedömning innehåller alltid en viss osäkerhet berorende på gjorda antaganden. För att åskådliggöra effekterna kring förändrade antaganden redovisas nedanstående tabell.

Avkastningsvärde motsvarar endast de tillträdde fastigheterna per bokslutsdatum, dvs Linköping, Malmö, Stockholm, Kristianstad och Markaryd, och uppgick per bokslutsdatum till 7 345 Mkr exkl mark.

Mkr	Antagen ändring, %		Värdejustering, Mkr	
	2015	2014	2015	2014
Marknadshyresnivå	5,0	5,0	652	284
Marknadshyresnivå	-5,0	-5,0	-654	-291
Drift- och underhållskostnader	-5,0	-5,0	323	159
Drift- och underhållskostnader	5,0	5,0	-323	-156
Direktavkastning, restvärde	0,5	0,5	-535	-193
Direktavkastning, restvärde	-0,5	-0,5	661	239

*Not 13 Resultat från finansiella poster*

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter externa	1	1	0	1
Ränteintäkter dotterbolag			21	12
Resultat vid försäljning av andelar i dotterbolag			27	0
Övriga finansiella intäkter			16	
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>64</b>	<b>13</b>
Räntekostnader externa	-98	-50	-29	-2
Räntekostnader dotterbolag			-1	0
Övriga finansiella kostnader	-13	-3	-2	-4
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-110</b>	<b>-54</b>	<b>-31</b>	<b>-6</b>

*Not 14 Upplåning*

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>				
Långfristig skuld till bank	3 551	1 632		
Revers	155			
Obligationslån	395	394	395	394
<b>Summa</b>	<b>4 102</b>	<b>2 026</b>	<b>395</b>	<b>394</b>
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>				
Kortfristig skuld till bank	361	40		1
Kortfristig del av långfristigt lån	26	15		
<b>Summa</b>	<b>388</b>	<b>55</b>		<b>1</b>

Den långfristiga skulden avser i huvudsak belåning kopplad till koncernens fastighetsbestånd. De långfristiga skulderna är främst säkerställda genom pantbrev i fastigheter. Obligationslånet löper på fyra år till och med december 2018 och är icke säkerställt. Lånet löper med Stibor 3M + 500 punkter i marginal. Skillnaden mellan räntebärande skulder redovisat ovan och tabellerna nedan avser

det byggkreditiv som koncernen upptagit i samband med uppförande av tredje etappen inom Livsstilsboendet. Byggkreditivet uppgår per bokslutsdatum till 61 Mkr (-) och skall återbetalas i takt med att inflyttning sker under andra kvartalet 2016. Samtliga lägenheter i etapp 3 är slutsålda.



## KREDITBINDINGSSTRUKTUR, EXKLUSIVE DERIVAT

År	2015-12-31			2014-12-31		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	361	1,0	7,9	41	2,3	2,0
1 - 2 år	443	2,2	9,7	122	1,9	5,9
2 - 3 år	1 199	3,1	26,3	352	2,1	16,9
3 - 4 år	823	1,2	18,1	1 566	3,4	75,2
4 - 5 år	1 294	1,5	28,4			
> 5 år	431	0,8	9,5			
<b>Summa</b>	<b>4 550</b>	<b>1,8</b>	<b>100,0</b>	<b>2 081</b>	<b>3,0</b>	<b>100,0</b>

## RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR, INKLUSIVE DERIVAT

År	2015-12-31			2014-12-31		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	1 908	2,8	41,9	747	5,5	35,9
1 - 2 år	155	3,5	3,4			
2 - 3 år	697	2,9	15,3			
3 - 4 år	180	1,5	4,0	705	2,9	33,8
4 - 5 år	541	1,5	11,9	180	1,5	8,6
> 5 år	1 069	1,0	23,5	450	1,2	21,6
<b>Summa</b>	<b>4 550</b>		<b>100,0</b>	<b>2 081</b>	<b>3,4</b>	<b>100,0</b>

## FINANSIERINGSKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kostnader i samband med upptagande av lån	10	11	5	6

Kostnader i samband med upptag av nya lån redovisas i balansräkningen och skrivs av under lånets löptid. Enbart faktiska låneutgifter aktiveras, och dessa har under året uppgått till 7,5 Mkr (7,1).

## RÄNTESÄKRINGSAVTAL - ÖVERSIKT

Avtal	Belopp, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Fast ränta, %	Förfall	Bank
Ränteswap	300	2	1,1	2023-02	Danske Bank
Ränteswap	210	4	1,1	2024-03	Swedbank
Ränteswap	209	9	1,0	2025-03	Swedbank
Ränteswap	180	-8	1,5	2019-05	Swedbank
Ränteswap	100	0	1,0	2022-02	Danske Bank
Ränteswap	100	2	0,7	2022-02	Danske Bank
Ränteswap	100	2	0,7	2022-02	Danske Bank
Ränteswap	50	-3	2,1	2022-11	Swedbank
<b>Summa ränteswap</b>	<b>1 249</b>	<b>6</b>			
Räntetak	430	0	2,3	2018-07	Swedbank
<b>Summa räntetak</b>	<b>430</b>	<b>0</b>			

## Not 15 Inkomstskatt

Koncernen, Mkr	2015	2014
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-4	-1
Skatt hänförlig till tidigare år		
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>
Uppskjuten skatt		
Finansiella instrument	-4	5
Underskottsavdrag	12	16
Skillnad mellan redovisat och skattemässigt restvärde	-373	-86
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-365</b>	<b>-64</b>
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>-369</b>	<b>-65</b>

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats i de konsoliderade koncernföretagen enligt följande:

Mkr	2015	2014
Resultat före skatt	1 610	433
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 22,0% (22,0%)	-354	-95
Skatteeffekter:		
av ej skattepliktiga intäkter	7	9
av ej avdragsgilla kostnader	0	0
av skattemässiga avskrivningar och direktavdrag		21
hänförliga till tidigare år	-22	
<b>Skattekostnad</b>	<b>-369</b>	<b>-65</b>

Ingen skatt avser komponenter i övrigt totalresultat eller har redovisats i eget kapital.

Fördelning av uppskjuten skatteskuld, Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	487	173
Värdoförändringar räntederivat	-1	-5
Aktiverat underskottsavdrag samt temporära skillnader på skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-15	-62
<b>Summa</b>	<b>471</b>	<b>106</b>

I koncernen finns ej utnyttjade skattemässiga underskott på 338 Mkr (283) per den 31 december. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdragen har värderats till 74 Mkr (62) då de bedöms kunna utnyttjas inom överskådlig framtid. Underskotten har ingen fastställd förfallotid.

## Not 16 Resultat per aktie/aktiekapital

### AKTIENS FÖRÄNDRING SEDAN BOLAGET BILDADES

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Antal stamaktier, st	Antal preferensaktier, 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		99 000
2007 - aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000		900 000
2007 - sept	Split 32:10		1 000 000	2 200 000		2 200 000
2007 - sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662		14 122 662
2007 - sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333		1 237 333
2010 - mars	Nyemission	5 799 998	11 599 996	18 559 995		18 559 995
<b>2012-12-31</b>			<b>11 599 996</b>	<b>37 119 990</b>	<b>0</b>	<b>37 119 990</b>
2013 - juli	Nyemission	4 512 769	16 112 765	13 500 000	940 860	14 440 860
<b>2013-12-31</b>			<b>16 112 765</b>	<b>50 619 990</b>	<b>940 860</b>	<b>51 560 850</b>
2014 - mars	Nyemission	5 482 511	21 595 276	17 544 034		17 544 034
2014 - maj	Omfördelning A- och B-aktier	1 002 346	22 597 622	136 328 048	0	136 328 048
<b>2014-12-31</b>			<b>22 597 622</b>	<b>204 492 072</b>	<b>940 860</b>	<b>205 432 932</b>
2015 - jan	Optionsinlösen	498 300	23 095 922	4 530 000		4 530 000
2015 - feb	Kvittningsemission	1 501 052	24 596 974	13 554 740	91 187	13 645 927
<b>2015-12-31</b>			<b>24 596 974</b>	<b>222 576 812</b>	<b>1 032 047</b>	<b>223 608 859</b>

Aktiekapitalet, om 25 Mkr (23), är fördelat på 223 608 859 st aktier (205 432 932) varav 222 576 812 (204 492 072) stamaktier och 1 032 047 (940 860) preferensaktier. Stamaktierna är i sin tur fördelade på A- och B-aktier. Kvotvärde per aktie är 0,11 kr (0,11). Stamaktierna av serie A berättigar till en röst medan stamaktier av serie B och preferensaktier berättigar till en tiondels röst. Preferensaktierna medför vidare företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20 kr per aktie och år. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Vid bolagets upplösning har

preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett belopp motsvarande 130 procent av den teckningskurs som tillämpades första gången preferensaktierna gavs ut, med tillägg för eventuellt inestående belopp per preferensaktie. Preferensaktie ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Enligt bolagsordningen kan aktiekapitalet vara som högst 79,2 Mkr fördelat på 720 000 000 aktier. Victoria Park AB (publ) innehar inga egna aktier och inget dotterbolag äger aktier i bolaget. Bolagets aktier noterades på Nasdaq Stockholm Mid Cap den 2 januari 2014.

	2015	2014
Genomsnittligt antal utestående aktier	221 338 711	194 118 069
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	222 529 140	197 142 588
Årets resultat, Tkr	1 240 276	368 130
Justering avseende ränta för preferensaktier	-20 641	-18 817
Justerat resultat	1 219 635	349 313
Resultat per aktie, kr	5,51	1,80
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,48	1,77

### VÄGT GENOMSNISSLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER FÖRE UTSPÄDNING OCH EFTER UTSPÄDNING:

	2015	2014
Totalt antal aktier före utspädning vid årets början	204 492 072	50 619 990
Effekt av teckningsoptioner	4 530 000	
Kvittningsemission	13 554 740	
Nyemission		17 544 034
Fondemission		136 328 048
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	221 338 711	194 118 069
Effekt av teckningsoptioner	1 190 429	3 024 519
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	222 529 140	197 142 588

## Not 17 Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12	18	2	2
Årets anskaffningar	1	1	0	1
Årets övertag i samband med fastighetsförvärv	0	0		
Årets försäljningar och utrangeringar	-1	-7	-1	-1
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9	-14	-1	-1
Årets avskrivningar	-1	-1	0	0
Årets övertag i samband med fastighetsförvärv	0			
Årets försäljningar och utrangeringar	1	6	0	1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

## Not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Nedan återges redovisade värden avseende finansiella instrument, förutom kassa och bank, fördelat per värderingskategori.

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde via resultatet		Låne- och kundfordringar		Finansiella till- gångar som kan säljas <sup>1</sup>		Övriga skulder	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<i>Finansiella tillgångar</i>								
Andelar i Bostadsrättsföreningar					0	3		
Kundfordringar			2	1				
Derivatinstrument <sup>2</sup>	18	0						
Övriga fordringar			11	20				
Avyttringsgrupp för försäljning					66			
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>66</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella skulder</i>								
Räntebärande skulder							4 489	2 081
Leverantörsskulder							62	33
Derivatinstrument <sup>2</sup>	12	13						
Övriga skulder							124	66
Avyttringsgrupp för försäljning					66			
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>4 675</b>	<b>2 180</b>

Koncernen, Mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2015	2014	2015	2014
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Andelar i Bostadsrättsföreningar	0	3	0	3
Kundfordringar	2	1	2	1
Derivatinstrument <sup>2</sup>	18	0	18	0
Övriga fordringar	11	20	11	20
Avyttringsgrupp för försäljning	66	0	66	0
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>96</b>	<b>25</b>	<b>96</b>	<b>25</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	4 489	2 081	4 500	2 092
Leverantörsskulder	62	33	62	33
Derivatinstrument <sup>2</sup>	12	13	12	13
Övriga skulder	124	66	124	66
Avyttringsgrupp för försäljning	66		66	0
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>4 753</b>	<b>2 193</b>	<b>4 764</b>	<b>2 204</b>

1 Finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel.

2 Derivaten är nivå 2 i verkligt värde hierarkin.

De redovisade värdena enligt tabellen ovan motsvarar i allt väsentligt posternas verkliga värde. Samtliga finansiella instrument värderade till verkligt värde, eller vars verkliga värde är lämnat som tilläggsupplysning i denna årsredovisning, kategoriseras inom verkligt värde hierarkin som beskrivs nedan. Denna är baserad på nivåer utifrån graden av indata som är väsentlig vid verkligt värdevärdering.

Nivå 1 - är indata baserad på ojusterade noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 - är andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1 och som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden.

Nivå 3 - är icke observerbara indata för tillgången eller skulden.

#### FINANSIELLA SKULDER

Tabellen nedan visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder samt reglering av övriga skulder. Finansnettot har beräknats utifrån respektive positions ränta vid bokslutsdatum.

Koncernen 2015-12-31, Mkr	<3 mån	3 mån - 1 år	1-2 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	259	210	251	3 430	526	4 676
Leverantörsskulder	62					62
Derivat	5	14	18	49	38	124
Övriga skulder	124					124
<b>Summa</b>	<b>449</b>	<b>224</b>	<b>269</b>	<b>3 479</b>	<b>564</b>	<b>4 985</b>

Koncernen 2014-12-31, Mkr	<3 mån	3 mån - 1 år	1-2 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	14	93	185	2 123		2 415
Leverantörsskulder	33					33
Derivat	1	6	8	22	16	53
Övriga skulder	79					79
<b>Summa</b>	<b>127</b>	<b>99</b>	<b>193</b>	<b>2 145</b>	<b>16</b>	<b>2 580</b>

## Not 19 Kund- och hyresfordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kund- och hyresfordringar	2	1		0
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kreditexponering</i>				
Kund- och hyresfordringar ej förfallna eller nedskrivna	2	1		0
Kund- och hyresfordringar förfallna men ej nedskrivna	0	0		
Kund- och hyresfordringar nedskrivna	2	1		
Reserv för osäkra fordringar	-2	-1		
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Koncernens resultat har belastats med 2 Mkr (1) i förluster på grund av nedskrivna kund- och hyresfordringar. Det bedöms inte finnas någon väsentlig kreditrisk i förfallna men ej nedskrivna fordringar.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Förfallotid för förfallna men ej nedskrivna kund- och hyresfordringar:</i>				
Mindre än 1 månad	0	0		
1-3 månader	0	0		
Mer än 3 månader				
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Antalet kunder - främst hyresgäster - är omfattande, och varje kund står individuellt för en liten del av intäkterna. Därför görs ingen uppföljning över koncernens 10 största kunder. Alla fordringar är i svenska kronor.

## Not 20 Övriga fordringar och skulder

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Övriga fordringar</i>				
Momsfordran		1		0
Övriga fordringar	2	14	0	1
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld	8	2	1	
Ej utbetald utdelning preferensaktier	10	9	10	9
Skulder till anställda avseende optionsprogram		5		5
Övriga skulder	7	4	1	1
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>15</b>

## Not 21 Periodiseringsposter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
Förutbetalda hyreskostnader	1	1	1	0
Övriga förutbetalda kostnader	7	5	2	2
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Upplupna projektkostnader	7	7		
Upplupna personalrelaterade kostnader	9	5	4	2
Upplupna förvärvskostnader		1		0
Upplupna räntekostnader	6	9	2	2
Övriga upplupna kostnader	22	15	2	1
Förutbetalda hyresintäkter	50	19		
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>56</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

## Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Ställda säkerheter</i>				
Pantbrev i fastigheter	4 279	1 892		
Andelar i Brf			0	1
<b>Summa</b>	<b>4 279</b>	<b>1 892</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Övriga garantiförbindelser till förmån för dotterbolag	8	15		
Borgensåtagande			3 903	1 105
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>3 903</b>	<b>1 105</b>

## Not 23 Poster som inte ingår i kassaflödet

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Avskrivning materiella tillgångar	1	1	0	0
Kundförluster	1	1		
Övrigt	1		1	1
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Not 24 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget har fakturerat dotterbolagen 16 Mkr (12) avseende arvoden och kostnader. I övrigt förekommer inte inköp och försäljning mellan koncernföretag. Alla koncerninterna mellanhavanden, intäkter, kostnader, vinster eller förluster som uppkommer i transaktioner mellan företag som omfattas av koncernredovisningen elimineras i sin helhet.

## Not 25 Andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	183	15
Årets förvärv	129	168
Årets avyttringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>312</b>	<b>183</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7	-7
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>304</b>	<b>175</b>

	Kapitalandel i %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr	Org.nr.	Säte
Victoria Park Service AB	100%	1 000	0,1	556728-8682	Malmö
Victoria Park Bygg och Projekt AB	100%	1 000	0,1	556728-8666	Malmö
Victoria Park Förvaltning AB	100%	1 000	0,1	556773-2051	Malmö
Fastighetsbolaget VP AB	100%	1 000	0,1	556728-8674	Malmö
Victoria Park Herrgården AB	100%	500	0,1	556909-4484	Malmö
Victoria Park Nygård AB	100%	100 000	0,1	556928-1826	Malmö
Victoria Park V 21 AB	100%	1 000	131,0	556746-8813	Malmö
Victoria Park Fastigheter Södra AB	100%	1 000	41,5	556915-1391	Malmö
Victoria Park Nedogap AB	100%	50 000	125,9	556980-9436	Malmö
Victoria Park Lövgärdet AB	100%	50 000	5,5	556994-9133	Malmö
Victoria Park Borås AB	100%	50 000	0,1	559029-1737	Malmö
<b>Summa</b>			<b>304,4</b>		

Victoria Park-koncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare 30 bolag, vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.



## Not 26 Närstående

---

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För ersättningar och löner till styrelse och företagsledning se not 9. Till styrelseledamöter har även ersättning för gjorda reseutlägg

uppgående till minre än 30 Tkr (30). Moderbolaget har direkt och indirekt inflytande över bolagen i koncernen. Transaktioner och mellanhavanden med dotterbolag utgörs av koncernbidrag, intäkter för utförda tjänster och vidarefakturerade kostnader.

## Not 27 Händelser efter rapportperiodens slut

---

- » I januari 2016 beslutade Victoria Park att byggstarta den sista etappen, Brf Pergolan med 64 lägenheter, på livsstilsboendet i Malmö. Lägenheterna beräknas vara inflyttningsklara under andra kvartalet 2017.
- » Victoria Park tecknade i januari ytterligare ett hyresavtal med Malmö Stad om lokaler till samhällsrelaterad verksamhet i Malmö om ett årshyresvärde på 1,4 Mkr.
- » Vid en extra bolagsstämma i Victoria Park i januari 2016 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Antalet aktier som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska vara begränsat till 10 procent av vid var tid utestående aktier.
- » I februari tecknade Victoria Park avtal om att avyttra en solitär bostadsfastighet i centrala Eskilstuna med en yta om 4 000 kvm för 68 Mkr, tillika drygt 30 procent över marknadsvärdering, och planerat frånträde den 31 mars 2016.
- » Den 1 mars tillträdde Victoria Park fastighetsbeståndet i Borås och Victoria Parks totala uthyrbara yta uppgick därmed till 770 000 kvm, fördelat på 9 531 lägenheter.
- » I mars tecknade Victoria Park nya finansieringsavtal som frigjorde 95 Mkr i likviditet. Samtidigt förlängdes den genomsnittliga kreditbindningstiden för hela låneportföljen till 5,9 år och räntenivån sänktes till 2,1 procent.
- » I mars ökade antalet aktier och röster genom nyttjande av teckningsoptioner enligt ett optionsprogram beslutat 2013.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 23 mars 2016. Koncernens resultaträkning, totalresultat och rapport över finansiell ställning jämte moderbolagets resultaträkning, totalresultat och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 21 april 2016.

**BO FORSÉN**

Styrelsens ordförande

**GREG DINGIZIAN**

vice styrelseordförande

**PETER STRAND**

VD

**PIA KINHULT**

Styrelseledamot

**LENNART STEN**

Styrelseledamot

**HENRIK BONDE**

Styrelseledamot

**ANDERS PETTERSSON**

Styrelseledamot

**LUCIANO ASTUDILLO**

Styrelseledamot

**ISABELLE WIKNER**

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2016

**MATS ÅKERLUND**

Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**CARL FOGELBERG**

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Victoria Park AB (publ), org.nr 556695-0738

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Victoria Park AB (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 44-81.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 mars 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Victoria Park AB (publ) för år 2015.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

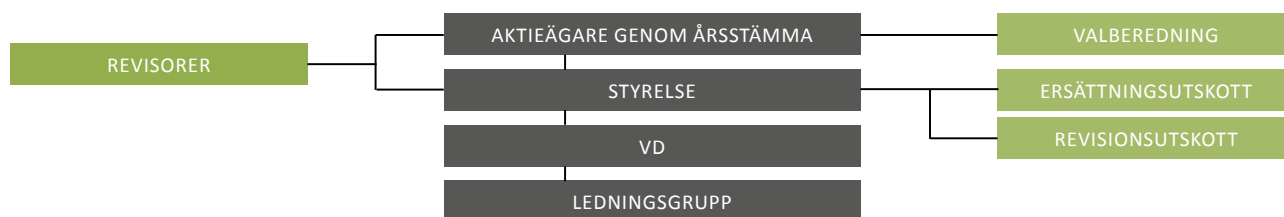
Malmö den 23 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor

# Bolagsstyrningsrapport



Victoria Park AB är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm. Med ordet bolagsstyrning avses beslutssystemet med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr bolaget och hanterar dess risker. Till grund för Victoria Parks bolagsstyrning ligger huvudsakligen bolagsordningen, aktiebolagslagen och annan svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden finns tillgänglig på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se). Koden baseras på principen att företag skall följa denna eller förklara varför företaget valt att göra avvikelser.

Victoria Parks styrelse är ansvarig för implementering av en ändamålsenlig bolagsstyrning i bolaget och styrelsen och ledande befattningshavare går årligen igenom koncernens bolagsstyrning. God styrning med strukturerade interna processer och tydlighet är grunden för Victoria Parks långsiktiga värdeskapande. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Victoria Park har styrts under 2015. För verksamhetsåret 2015 finns inga avvikelser från Kodens regler att rapportera.

## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2015

- » Utdelningspolicyn för bolagets stamaktier reviderades.
- » Justering av bolagets finansiella mål beslutades.
- » Intensifiering av bolagets värdeskapande investeringar beslutades.
- » En uppförandekod togs fram och förankrades i bolaget.
- » Pia Kinhult och Isabelle Wikner valdes in i bolagets styrelse.
- » Två nyemissioner genomfördes omfattande totalt 18 175 927 aktier, varav 4 530 000 stamaktier av serie A på grund av anställdas utnyttjande av teckningsoptioner. Det totala antalet röster ökade med 9 361 464,7.
- » Emission av teckningsoptionsprogram beslutades, omfattande 4 000 000 stamaktier av serie B.

## BOLAGSORDNING

Av Victoria Parks bolagsordning framgår att bolagets verksamhet är att förvärva, exploatera, bebygga och överlåta fastigheter, bedriva uthyrning av lägenheter, bedriva service och drift av fastigheter samt därmed jämförlig verksamhet.

Bolagsordningen, som finns tillgänglig i sin helhet på [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se), innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal aktier, aktieslag och företrädesrätt, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse, dagordning samt plats för bolagsstämma. Bolagsordningen innehåller inte några bestämmelser om entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

## BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och vid bolagsstämman kan aktieägarna utöva sitt inflytande i bolaget. Bolagsstämma ska normalt hållas i Malmö. En gång per år hålls en bolagsstämma vid vilken bolagets resultat- och balansräkning samt koncernens koncernresultat- och koncernbalansräkning fastställs. Denna stämma kallas årsstämma. Vid denna fattas även beslut om bland annat ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören, disposition av bolagets resultat, arvoden till och val av styrelseledamöter och revisor, val av valberedning eller principer för hur valberedningens ledamöter ska utses samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Aktieägare som fem vardagar före bolagsstämman är registrerade av den i Euroclear förda aktieboken, och som gör en anmälan till bolaget enligt kallelse, är berättigade att delta på bolagsstämman och att rösta för samtliga innehavda aktier. Olika slag av aktier medför olika rösträtt, varom mera under Aktier och aktieägare nedan. Aktieägare får delta vid bolagsstämma personligen eller genom ombud, och får medföra högst två biträden under förutsättning att detta anmäls i samband med anmälan till stämman. Aktieägare som önskar att få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman ska begära detta skriftligen hos styrelsen i enlighet med aktiebolagslagen.

## ÅRSSTÄMMA 2015

Vid årsstämman den 23 april 2015 i Malmö representerades 33 aktieägare, vilka företrädde 44 procent av det totala antalet röster. Samtliga styrelseledamöter samt bolagets revisor var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaper för 2014 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014. Utöver obligatoriska ärenden, som anges i bolagsordningen, fattades beslut om:

- » utdelning om 20,00 kr per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr,
- » omval av styrelseledamöterna Bo Forsén, Greg Dingizian, Anders Pettersson, Luciano Astudillo, Henrik Bonde och Lennart Sten samt nyval av Pia Kinhult och Isabelle Wikner till styrelseledamöter. Bo Forsén omvaldes till styrelseordförande,
- » nyval av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till bolagets revisor med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor,
- » styrelsearvode för tiden intill nästa årsstämma ska utgå med 200 000 kr till styrelseordföranden och 100 000 kr vardera till övriga styrelseledamöter. Beslut fattades även om att revisors-

- arvode utgår enligt godkänd räkning,
- » riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, samt
  - » emission av 4 000 000 teckningsoptioner för leverans inom ramen för ett teckningsoptionsprogram som innefattar bolagets ekonomi- och finanschef, fastighetschef samt övriga anställda i bolagets koncern. Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier innebär det att antalet stamaktier av serie B ökar med 4 000 000.

Protokoll från bolagets bolagsstämmor finns att tillgå på [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se). Årsstämman 2016 äger rum den 21 april 2016 i Malmö. Information om årsstämman publiceras på [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se).

## BEMYNDIGANDEN

Vid en extra bolagsstämma i Victoria Park den 11 januari 2016 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i annat fall på villkor som avses i 2 kap. 5 § andra stycket 1-3 och 5 aktiebolagslagen. Antalet aktier som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska vara begränsat till 10 procent av vid var tid utestående aktier. Vid beslut om emission utan företrädesrätt för aktieägarna ska teckningskursen vara marknadsmässig vid tidpunkten för emissionsbeslutet. Mer information finns på [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se).

## AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Enligt Victoria Parks bolagsordning kan aktier utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier. Victoria Parks aktiekapital uppgick per den 31 december 2015 till 24 596 974,49 kronor fördelat på 223 608 859 aktier, varav 76 546 104 stamaktier av serie A, 146 030 708 stamaktier av serie B och 1 032 047 preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,11 kr.

Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiondel röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för antalet av denne ägda och företrädda aktier. Bolagets bolagsordning innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Vid årets slut uppgick totala antalet röster till 91 252 379,5 och antalet aktieägare till 6 652 (4 540). Bolaget hade vid årsskiftet en aktieägare, Greg Dingizian, vars innehav, eget och/eller genom närstående, motsvarar mer än tio procent av det totala antalet röster i bolaget. De tio största aktieägarna i bolaget vid utgången av året representerade tillsammans 56,2 procent (53) av det totala antalet röster i bolaget. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sidorna 14-15 och på [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se).

## STYRELSE

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Victoria Parks styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Styrelsens ledamöter utses av bolagsstämman. Enligt bolagsordningen har styrelsen sitt säte i Malmö. Styrelsens uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation

är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen, Kodex, andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Styrelsen arbetar efter en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning enligt börskontraktet. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

Styrelsen ska som utgångspunkt utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning. Styrelsen ska tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Styrelsen ska tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen såsom:

- » fastställande av affärsplan, strategier, affärs- och lönsamhetsmål,
- » fastställande av policys,
- » beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag, samt
- » beslut om större investeringar.

## STYRELSENS ARBETE UNDER 2015

På årsstämman 2015 valdes åtta styrelseledamöter, varav två nyinvalda. Styrelsen i Victoria Park har en lång och bred erfarenhet och kompetens från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet såsom fastighetsbranschen, affärsutveckling och finansiering. Flertalet av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden, Bo Forsén. Styrelsen har dessutom en vice ordförande, Greg Dingizian, som utövar styrelseordförandens uppgifter vid förfall för denne. I styrelsen är de två största ägarna i bolaget, Adma Förvaltnings AB och Östersjöstiftelsen, representerade genom Greg Dingizian och Henrik Bonde. Samtliga ledamöter i styrelsen utom Greg Dingizian är oberoende av bolaget, ledningen samt bolagets större ägare. Greg Dingizian är inte oberoende av bolaget, ledningen eller bolagets större ägare. Styrelsens ledamöter och bolagets revisor samt uppgifter om dessa presenteras på sidan 90-91 och på [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se).

Under 2015 har styrelsen haft 11 styrelsesammanträden, varav fem fysiska möten (varav ett konstituerande möte) och sex telefonmöten. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla minst sju ordinarie styrelsemöten årligen. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Styrelseordförande har utslagsröst vid lika röstetal. Isabelle Wikner\*, Pia Kinhult\*, Luciano Astudillo och Henrik Bonde har varit förhindrade att delta i ett möte. Anders Pettersson har varit förhindrad att delta i fyra möten. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid samtliga möten. Bolagets revisor har närvarat vid ett styrelsemöte. Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämma.

### UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

Enligt Koden ska styrelsen årligen genom en systematisk och strukturerad process utvärdera styrelsearbetet med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingen har gjorts genom att styrelseledamöterna under slutet av 2015 har tillställts och ombetts att fylla i ett frågeformulär med ett antal frågor om styrelsens verksamhet. Ledamöterna har fått betygsätta hur väl ett antal påstående stämmer med deras uppfattning men har även uppmanats att lämna kommentarer till sina svar. Resultatet av svaren har sammanställts. Sammanställningen har redovisats för styrelseledamöterna och valberedningens ledamöter.

### ERSÄTTNINGSPÅSKOTT

Ersättningsutskottet har, i förhållande till styrelsen, en beredande funktion i frågor om ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget samt tillse att bolagets revisor senast tre veckor före årsstämman lämnar skriftligt yttrande till styrelsen om huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som gällt sedan föregående årsstämma har följts. Ersättningsutskottet, som består av Bo Forsén och Anders Pettersson, med Bo Forsén som ordförande, höll ett sammanträde i januari 2015. Utskottet höll vidare ett sammanträde i januari 2016.

### REVISIONSUTSKOTT

Revisionsutskottet ska övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen, årligen utföra den utvärdering av behovet av en internrevision som det åligger styrelsen att göra, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, ansvara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, fortlöpande träffa bolagets revisor eller huvudansvariga revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen samt trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget. Revisionsutskottet ska träffa bolagets revisor minst en gång per kalenderår. Revisionsutskottet består av samtliga styrelseledamöter, med Bo Forsén som ordförande. Under 2015 har styrelseledamöterna i samband med ordinarie styrelsesammanträden fullgjort revisionsutskottets uppgifter.

### VALBEREDNING

Valberedningens sammansättning bestäms av bolagsstämman och ska vara representativ för ägarna i bolaget och med uppgift att bereda för stämmans beslut. Vid årsstämman 2015 beslutades valberedningens sammansättning på så sätt att stämman beslutade hur valberedningen skulle utses efter att ägarförhållandena per den 31 augusti 2015 var kända. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämman om val av stämмоordförande, ordförande i styrelsen och övriga ledamöter i styrelsen. Valberedningen kommer också lämna förslag till styrelsearvoden, eventuell ersättning för utskottsarbete, revisorer och revisorsarvoden samt principer för valberedning. Valberedningen ska följa Koden.

\* Invald i styrelsen vid årsstämman 2015.

Valberedningen inför årsstämman 2016 består av Johannes Efstatiadis på Greg Dingizians mandat, Gillis Cullin på Östersjöstiftelsens mandat samt Dan Olofsson och Anders Pettersson på egna mandat. Därutöver ingår styrelsens ordförande Bo Forsén som sammanställande. Valberedningen har utsett Gillis Cullin till ordförande för valberedningen.

### KONCERNEN

Bolagsstrukturen i Victoria Park består av moderbolaget Victoria Park AB samt 40 direktägda aktiva dotterbolag. All verksamhet sker i Sverige indelade i affärsområdena Förvaltningsfastigheter, med sju affärsenheter grupperade i regionerna Syd och Norr, och Livsstilsboende.

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

VD utses av, och är underordnad, styrelsen. VD:s viktigaste uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av bolaget i enlighet med de riktlinjer som styrelsen beslutar om. VD ska rapportera om Victoria Parks utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fast agenda. Inför styrelsemöten ska VD tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna. Utöver uppdraget som VD i Victoria Park har VD:n inga väsentliga uppdrag. Utöver VD ingår två personer i ledningsgruppen, ekonomi- och finanschef samt fastighetschef. Ledningsgruppen presenteras på sidan 91 samt på [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se).

### ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM

Styrelsen föreslår, och årsstämman beslutar om, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Ledande befattningshavare är för närvarande befattningarna VD, ekonomi- och finanschef samt fastighetschef. De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har till syfte att främja engagemanget i bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna. Arvoden till styrelsens ledamöter, eventuellt arvode för utskottsarbete och revisorns arvode föreslås av valberedningen och beslutas av årsstämman. Styrelsens förslag rörande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare till årsstämman 2015 var oförändrat jämfört med föregående år. För ytterligare information se not 9 och 11.

### ERSÄTTNINGAR TILL LEDNINGEN

Kompensationen till bolagsledningen ska bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. Fast lön plus rörlig lön utgör tillsammans individens mållön.

Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet och omprövas årligen. Fördelningen mellan fast lön och rörlig ersättning ska stå i proportion till befattningshavarens ansvar och befogenhet. Den rörliga ersättningen ska alltid vara i förväg begränsad till ett maximalt belopp och vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier. För VD ska den rörliga lönen baseras på individuella mål som fastställs av styrelsen. Sådana mål kan exempelvis vara kopplade till resultat, omsättning och/eller kassaflöde. För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga lönen baseras på individuella mål och/eller utfallet i det egna ansvarsområdet.

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda lösningar. Pensionsålder ska vara högst

67 år. Avgångsvederlag för en befattningshavare ska kunna utgå med ett belopp motsvarande högst befattningshavarens fasta lön under 12 månader. Summan av den fasta lönen under uppsägningstid och avgångsvederlag ska inte överstiga ett belopp motsvarande befattningshavarens fasta lön för 18 månader. Befattningshavare som uppträtt håller post som ledamot eller suppleant i koncernbolags styrelse ska inte erhålla särskild styrelseersättning för detta.

Styrelsen får frågå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Bolaget hade under 2015 två separata incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner, se not 9. Utöver dessa och åtaganden att betala löpande ersättning såsom lön, pension och andra förmåner finns inga tidigare beslutade ersättningar till någon ledande befattningshavare som inte har förfallit till betalning. Ingen ledande befattningshavare har rätt till avgångsvederlag vid anställnings upphörande.

#### STYRELSEARVODE

Bolagsstämman beslutar om ersättningen till styrelsens ledamöter, efter lämnat förslag från valberedningen. Ersättningen till styrelsen ska motsvara styrelsens ansvar, den expertis som krävs, tidsåtgång samt komplexiteten av bolagets verksamhet. Ersättningen till styrelsen framgår av not 9.

#### REVISION

Vid årsstämman 2015, för tiden intill årsstämman 2016, nyvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor för bolaget med Mats Åkerlund som huvudansvarig revisor. Arvode till bolagets revisor framgår av not 11.

I revisorns uppdrag ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget. Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, granska bolagets bolagsstyrningsrapport, granska ersättningar till ledande befattningshavare samt översiktligt granska bolagets niomånadersrapport. Granskningarna utförs i enlighet med god revisionsmetod i Sverige och sammanställs i revisionsberättelser och rapporter som årligen behandlas av styrelsen och, såvitt avser revisionsberättelsen, av årsstämman. I avrapporteringen till styrelsen framgår huruvida Victoria Parks organisation är utformad så att bokföring, finansiell förvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Victoria Park har en tillfredställande intern kontroll. Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och är därmed avgränsad till internkontroll avseende den finansiella rapporteringen. Med finansiell rapportering avses delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Victoria Parks system för intern kontroll syftar till att säkerställa att uppnå bolagets mål inom följande områden:

- » att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten,
- » att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering, samt
- » att bolaget efterlever tillämpliga lagar och förordningar.

Victoria Parks interna kontroll följer ett etablerat ramverk, som består av fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

#### KONTROLLMILJÖ

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. Bolagets kontrollmiljö består av en samverkan mellan bolagsledningen, styrelsen och bolagets revisor samt ersättnings- och revisionsutskotten. I bolagets kontrollmiljö ingår organisationsstruktur, beslutsvägar, ansvar och befogenheter, vilka är klart definierade i en rad styrdokument. Av dessa styrdokument har arbetsordning för styrelsen (inkl. rapportinstruktion avseende den finansiella rapporteringen), VD-instruktion, finanspolicy, informationspolicy samt IT- och säkerhetspolicy fastställts av styrelsen för att uppnå en väl fungerande kontrollmiljö. Bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman. Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bland annat redovisningsinstruktioner, förvaltning och hyresadministration finns upprättade i separata dokument, vilka utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner av koncernledningen. Dokumenten fungerar som stöd och vägledning i beslutsprocesserna för varje enskild medarbetare och omfattar såväl beslutsvägar som ansvarsfördelning, tillvägagångssätt och befogenheter.

#### RISKBEDÖMNING

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och bolagets revisor. Fokus ligger på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i Victoria Parks resultat- och balansposter i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan reducera dessa risker. Riskhanteringen finns inbyggda i ovan nämnda dokument för kontrollmiljön. Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker bolaget blir utsatt för hanteras enligt bolagets gällande policy och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

#### KONTROLLAKTIVITETER

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen. Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljningar och analyser på koncern-, dotterbolags- och fastighets- respektive områdesnivå på resultat-, balans- och verifikationsnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad. Victoria Park har beprövade och ändamålsenliga IT-verktyg för uppföljning och finansiell kontroll. Inom ramen för den ordinarie revisionen utvärderas de kontroller som revisorn bedömer sig kunna förlita sig på. Eventuella noteringar efter denna granskning rapporteras till ledningen såväl som till styrelsen. Principer för redovisning, rapportering och revisions synpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut. Revisionsutskottet och styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljningen av koncernledning. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom återkommande översyn av bolagets styrdokument. Bland externa kontrollaktiviteter kan nämnas att bolagets kvartalsvisa värdering av förvaltningsfastigheter, som sker till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3, utförs av såväl externa

värderingsinstitut som interna värderingsmodeller. Samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel.

#### INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Victoria Park har fastställt hur information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen ska ske på ett effektivt och korrekt sätt. Den framtagna informationspolicyn syftar till att främja riktigheten i koncernens kommunikation, såväl externt som internt, och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning. Informationspolicyn och uppdateringar görs tillgängliga och kända för berörd personal.

Koncernledningens interna kommunikation utgörs främst av ledningsgruppens protokollförda möten. Kommunikationen i bolaget sker bland annat genom regelbundna internutbildningar samt möten med ansvariga för respektive affärsenhet och övriga chefer. Relevant information, intern och extern, förmedlas löpande till berörda medarbetare.

Den interna informationen sker till stor del via kvartalsvisa nyhetsbrev på såväl övergripande som lokal nivå med syfte är att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten utöver bolagets finansiella rapportering. Bolagets gemensamma server fungerar som en lättillgänglig plattform att hämta aktuell information och dokumentation ifrån.

Arbetet med den externa informationsgivningen sker i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Victoria Park lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per den 31 mars, per den 30 juni samt per den 30 september. Därutöver redovisar Victoria Park helårsbokslut per den 31 december i sin bokslutskommuniké samt offentliggör årsredovisning i god tid före årsstämman. Årsredovisningen för 2015 finns tillgänglig för distribution och på [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se). Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se).

#### UPPFÖLJNING

Victoria Park följer upp efterlevnaden av bolagets styrdokument och rutiner för internkontroll. Finansiell uppföljning av samtliga affärsenheter och bolag samt koncernen sker kvartalsvis mot budget och prognos. Resultatet analyseras av såväl affärsenhet, ekonomiavdelning samt resultatansvarig regionchef. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor. Bolagets revisionsutskott förses återkommande med rapporter från företagsledningen avseende internkontrollen. Styrelsen uppdateras månatligen om bolagets resultat mot budget och mot senaste prognos samt om bolagets och koncernens aktuella likviditet och väsentliga händelser. Kvartalsvis erhåller styrelsen resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys och resultatprognos för innevarande år. Inför beslut om årsbokslut träffar styrelsen revisor utan att någon från ledningen är närvarande. Revisionsutskottet träffar revisorn regelbundet. Styrelsen utvärderar årligen både sitt eget och VDs arbete.

#### SÄRSKILD BEDÖMNING AV BEHOVET AV INTERNREVISION

Styrelsen har gjort bedömningen att det, med hänsyn till bolagets storlek, den decentraliserade organisationen med olika resultatenheter tillsammans med controllerfunktion i moderbolaget och begränsat antal transaktioner, inte finns anledning att inrätta en formell internrevisionsavdelning. Styrelsen utvärderar dock årligen behovet av en sådan funktion. Victoria Park har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och, merparten av, den interna informationen sköts i huvudsak från huvudkontoret. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av affärsenheterna, bolagsledning och styrelse. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor två gånger per år och rapporteras till styrelsen. Utförlig information om Victoria Parks riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risk och riskhantering på sidorna 40-43.

#### REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i Victoria Park AB (publ), org.nr 556695-0738

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2015 på sidorna 84-88 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Malmö den 23 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor



# Nyckeltal

	31 dec 2015	31 dec 2014
<i>Finansiella</i>		
Intäkter, Mkr	622	298
Rörelseresultat, Mkr	1 699	432
Periodens resultat, Mkr	1 240	368
Avkastning på eget kapital, %	64,1	39,0
Soliditet, %	35,1	39,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4
Belåningsgrad, %	55,8	54,9
Belåningsgrad fastigheter, %	60,9	65,9
<i>Aktierelaterade</i>		
Antal aktier vid periodens slut, 1 000-tal	223 609	205 433
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning, 1 000-tal	226 629	212 984
Antal preferensaktier vid periodens slut, 1 000-tal	1 032	941
Gsn antal aktier under perioden, 1 000-tal	221 339	194 118
Gsn antal aktier under perioden efter utspädning, 1 000-tal	222 529	197 143
Resultat per stamaktie, kr	5,51	1,80
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	5,48	1,77
Eget kapital per stamaktie, kr	11,51	6,09
Eget kapital per stamaktie efter utspädning, kr	11,45	5,87
Substansvärde per stamaktie, kr	13,96	6,91
Substansvärde per stamaktie efter utspädning, kr	13,86	6,80
Utdelning per stamaktie, kr (2015 föreslagen)	0,20	-
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00
Kassaflöde per stamaktie, kr	0,78	0,27
Kassaflöde per stamaktie efter utspädning, kr	0,78	0,26
Börskurs A-aktie vid periodens slut, kr	14,90	6,20
Börsvärde A-aktie vid periodens slut, Mkr	1 141	423
Börskurs B-aktie vid periodens slut, kr	15,00	6,15
Börsvärde B-aktie vid periodens slut, Mkr	2 190	838
Börskurs preferensaktie vid periodens slut, kr	285,00	300,00
Börsvärde preferensaktie vid periodens slut, Mkr	294	282
Totalt börsvärde vid periodens slut, Mkr	3 625	1 543
<i>Fastighetsrelaterade</i>		
Hyresvärde bostäder helår, kr/kvm	971	947
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,2
Direktavkastning, %	5,2	5,0
Överskottsgrad, %	51,5	45,0
Marknadsvärde, kr/kvm	10 375	8 662
Uthyrningsbar yta, tkvm	708	355
<i>Medarbetare</i>		
Antal medarbetare vid periodens slut	121	80
Varav kvinnor	46	32

# Styrelse



## BO FORSÉN

Styrelsens ordförande sedan 2010 och ordförande av ersättningsutskott och revisionsutskott. Född 1948.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Styrelsearbete.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Norén Fastigheter AB och Scandinavian Resort AB. Styrelseledamot i Catena AB och Cale AB.

**Utbildning & erfarenhet:** Fil. kand. ekonomi. Tidigare VD och styrelseledamot i Wihlborgs samt vice VD i Trelleborg.

### Aktieinnehav i Victoria Park:

1 081 330 A-aktier, 2 162 660 B-aktier och 4 000 Preferensaktier.

### Beroende/oberoende:

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.



## GREG DINGIZIAN

Vice Styrelseordförande sedan 2013.

Invald i styrelsen 2006 och 2012. Född 1960.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Arbetande vice styrelseordförande Victoria Park AB.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Cable Quick AB. Styrelseledamot i Kollektiva AB, Böle AB och FC Rosengård.

**Utbildning & erfarenhet:** Ekonom. Tidigare VD i Victoria Park AB, Gothic AB, Meaning Green AB, Wilh. Sonesson AB och HSB Malmö ek. för., grundare av Victoria Park AB och Annhem Fastigheter AB.

### Aktieinnehav i Victoria Park:

13 419 682 A-aktier och 12 080 318 B-aktier, varav 150 000 A-aktier och 300 000 B-aktier genom pensionsförsäkring.

### Beroende/oberoende:

Inte oberoende av bolaget och ledningen, inte oberoende av bolagets större ägare.



## HENRIK BONDE

Styrelseledamot sedan 2014. Född 1972.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Placeringsdirektör vid Östersjöstiftelsen sedan 2009.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Iris Förvaltning AB, styrelseledamot i Aberdeen Residential Sweden AB, Bansvik Holding AB, ByggVesta AB, ByggVesta Development AB, ByggVesta Fastighetsförvaltning AB, Econordia AB, Gålöstiftelsen, Iris Group AB och Iris Sverige AB.

**Utbildning & erfarenhet:** Civilekonom. Tidigare Finanschef och VD för Iriskoncernen 2002–2008.

### Aktieinnehav i Victoria Park:

10 000 A-aktier och 20 000 B-aktier.

### Beroende/oberoende:

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.



## LENNART STEN

Styrelseledamot sedan 2014. Född 1959.

**Huvudsaklig sysselsättning:** VD i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Inter IKEA Holding SA, CLS Holdings plc, Bonnier Fastigheter AB, Fastighetsägarna Sverige, RW Bostad AB, LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, med dotterbolag.

**Utbildning & erfarenhet:** Jur. kand. Tidigare ledande befattningar inom GE Capital Real Estate och GE Real Estate i Europa, Norden och Sverige sedan 2004.

### Aktieinnehav i Victoria Park:

1 500 401 A-aktier och 2 513 249 B-aktier.

### Beroende/oberoende:

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.



## ANDERS PETERSSON

Styrelseledamot sedan 2009 och ledamot i ersättningsutskott. Född 1959.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Styrelsearbete.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Hilding Anders AB, Alite International AB och Brink BV. Styrelseledamot i Hempel A/S, ZetaDisplay AB och Pure Power Technologies Inc.

**Utbildning & erfarenhet:** Civilingenjör och civilekonom. Tidigare VD och Koncernchef för Hilding Anders AB, VD för Thule AB och Thule Holding AB.

### Aktieinnehav i Victoria Park:

5 109 488 A-aktier och 7 286 099 B-aktier.

### Beroende/oberoende:

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.



## LUCIANO ASTUDILLO

Styrelseledamot sedan 2013. Född 1972.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Stabschef på kommunalrådsavdelningen i Malmö stad.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Idéstugan AB, grundare och vice ordförande i stiftelsen Framtidsgenerationen, ledamot i regeringens analysgrupp Arbete i framtiden och Olof Palmes Minnesfond.

**Utbildning & erfarenhet:** Civilingenjör. Tidigare Riksdagsledamot och förtroendevald. Samt initiativtagare och grundare av stiftelsen Uppstart Malmö.

### Aktieinnehav i Victoria Park:

413 300 A-aktier och 659 200 B-aktier.

### Beroende/oberoende:

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.



### PIA KINHULT

Styrelseledamot, invald av årsstämman 2015.  
Född 1959.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Strategisk rådgivare inom forskningsanläggningen European Spallation Source, ESS.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Temaki Konsult AB och vice ordförande i Øresundsinstitutet.

**Utbildning & erfarenhet:** Universitetsstudier i svenska och statsvetenskap samt en BSc. i hälsoekonomi. Tidigare regionråd och ordförande i regionstyrelsen i Region Skåne samt styrelseledamot i Sveriges kommuner och landsting.

**Aktieinnehav i Victoria Park:** -

**Beroende/oberoende:**

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.



### ISABELLE WIKNER

Styrelseledamot, invald av årsstämman 2015.  
Född 1974.

**Huvudsaklig sysselsättning:** VD i Fogelvik Holding AB och Fogelvik Estate AB.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Tjustbygdens Sparbank Bankaktiebolag.

**Utbildning & erfarenhet:** Teknikagronom och licentiatexamen från Statens Lantbruks Universitet. Omfattande erfarenhet från fastighetsförvaltning.

**Aktieinnehav i Victoria Park:** 4 116 426 A-aktier, 10 231 352 B-aktier och 91 187 Preferensaktier.

**Beroende/oberoende:**

Oberoende av bolaget och ledningen, oberoende av bolagets större ägare.

## Revisor



### ÖHRLINGS

### PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

**Huvudansvarig:**

Mats Åkerlund, född 1971

Auktoriserad revisor i bolaget sedan 2015, vald på ordinarie bolagsstämma 23 april 2015.

Mats Åkerlund är medlem i FAR.

Revisorn nås via adress:

PwC, Anna Lindhs Plats 4,  
203 11 Malmö

## Ledning



### PETER STRAND

VD, född 1971.

Anställd sedan 2013.

**Utbildning och erfarenhet:**

Civilingenjör. Tidigare VD för Tribona AB, Victoria Park AB, Annhem Fastigheter AB.

**Aktieinnehav i Victoria Park:**

1 887 400 A-aktier,  
3 774 800 B-aktier,  
4 000 Preferensaktier och  
1 000 000 Teckningsoptioner.



### ANDREAS MORFIADAKIS

Ekonomi- och finanschef/ vVD, född 1976.

Anställd sedan 2010.

**Utbildning och erfarenhet:**

Civilekonom. Erfarenhet från ledande befattningar i telecombranschen.

**Aktieinnehav i Victoria Park:**

1 611 222 A-aktier,  
100 000 B-aktier och  
620 000 Teckningsoptioner.



### PER EKELUND

Fastighetschef, född 1971.

Anställd sedan 2013.

**Utbildning och erfarenhet:**

Byggnadsingenjör. Erfarenhet från ledande befattningar i bygg- och fastighetsbranschen.

**Aktieinnehav i Victoria Park:**

395 580 A-aktier och  
620 000 Teckningsoptioner.

*Aktieinnehav i Victoria Park avser eget och/eller närståendes innehav per 31 december 2015.*

# Victoria Park AB - Fastighetsförteckning

per den 31 december 2015

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Upplåtelseform*	Uthyrbar yta, kvm					Samhällsrel. verksam.**	Bostad	Totalt	Totalt Tax.värde Mkr
				Kontor	Handel	Lager	Övrigt					
Eskilstuna	Diamanten 1-2, Diadem 1-2	Skiftingegatan 2-36	Ä	63			60		15 866	15 989	73	
Eskilstuna	Diligensen 1	Gårdskålgatan 25-77	Ä					771	2 084	2 855	12	
Eskilstuna	Diplomaten 1-2	Rosstorpsvägen 2-10, 14-16	Ä				130		11 651	11 781	53	
Eskilstuna	Diplomaten 4	Rosstorpsvägen 12	Ä					855		855		
Eskilstuna	Dirigenten 2-4	Karl Hovbergsgatan 35-41	Ä	77			3	538	12 702	13 320	56	
Eskilstuna	Dirigenten 5	Skiftinge Centrum	Ä	105	1 061	28	180	798		2 171	5	
Eskilstuna	Doktorn 1-2, Domaren 1-2	Värvägen 1-23, Karl Hovbergsgatan 47-53	Ä	164			256		28 623	29 043	127	
Eskilstuna	Domherren 1-3	Eddavägen 3-23	Ä	223			142		15 941	16 306	71	
Eskilstuna	Dovhjärten 1-2, Duvan 1-2	Karl Hovbergsgatan 1-29	Ä	244			269		23 469	23 982	108	
Eskilstuna	Lagmannen 1	Lagmansgatan 2-12	Ä	71			142		10 861	11 074	42	
Eskilstuna	Lagmannen 2	Rådmandsgatan 1-9	Ä	62			100		10 056	10 217	39	
Eskilstuna	Lagmannen 3	Domaregatan 4-14	Ä	685	81		128	228	10 626	11 747	43	
Eskilstuna	Lagmannen 4	Assessorsgatan 1-15	Ä	32			142		11 122	11 295	40	
Eskilstuna	Laxen 1	Bärnstensgången 2-42 A-B	Ä	31					2 855	2 886	21	
Eskilstuna	Liljan 1, 2, 3, 7, 8, 11, 17	Fältspatsgången, Glimmergången 1-7, 21-23, Kvartsgången 1-21	Ä/T	87			10		5 375	5 472	37	
Eskilstuna	Lobelian 1-2, 10, 12, 13-14, 17-21, 24-25, 28	Rubingången 5, 9-21, Safirgången 11-27, Diamantgången 1-11, 25, Smaragdgången 1-3	Ä/T	730			10		6 502	7 242	48	
Eskilstuna	Lupinen 1, 4, 14-15, 21, 25-26, 28-29, 31-34	Granitgången 9-19, Sandstensgången 1-7, 21-31, Täljstensgången 9-19, Gnejsgången 17-19, Kalkstensgången 1-9, 31	Ä/T					650	6 995	7 645	52	
Eskilstuna	Nystfoten 8	Västra Storgatan 7	Ä	230	304				5 478	6 012	55	
Eskilstuna	Taket 1	Sturegatan 15-17	T	146			2		3 386	3 533	22	
Eskilstuna	Tallkotten 1	Engelbrektsgränd 23 A-B	Ä						411	411	3	
Eskilstuna	Tapeten 1	Stavangergatan 2-4	Ä				8		2 945	2 952	18	
Eskilstuna	Timglaslet 1	Alvägen 2, Sturegatan 13	T	124	72				3 244	3 440	20	
Eskilstuna	Timglaslet 2	Alvägen 4	T						1 584	1 584	10	
Eskilstuna	Timotejen 6	Sturegatan 20	Ä	180			5		2 125	2 310	13	
Eskilstuna	Timotejen 7	Villagatan 5-9	Ä	114					1 656	1 770	10	
Eskilstuna	Toffelblomman 18	Engelbrektsgränd 24	Ä	23					758	781	6	
Eskilstuna	Torsviggen 1	Gillbergavägen 50-58	Ä	433			26		6 830	7 289	41	
Eskilstuna	Trekanten 1	Esbjergsgatan 3-5	Ä	106			19		2 941	3 066	17	
Eskilstuna	Trekanten 2	Esbjergsgatan 1	Ä		72		8		1 392	1 472	9	
Eskilstuna	Trevnaden 1	Stavangergatan 9-11	Ä				18		2 939	2 957	18	
Eskilstuna	Trevnaden 2	Stavangergatan 5-7	Ä	13			8		2 940	2 960	18	
Eskilstuna	Trevnaden 3	Stavangergatan 1-3	Ä				15		2 940	2 954	18	
Eskilstuna	Tromben 1	Mossvägen 1-3	T	100					2 669	2 769	17	
Eskilstuna	Tromben 2	Mossvägen 5-9	T	179					4 041	4 220	25	
Eskilstuna	Trädgårdsmästaren 6	Västermalmsgatan 11 A-B	Ä				3		416	419	3	
Eskilstuna	Tumstocken 1	Mossvägen 14	Ä						1 778	1 778	10	
Eskilstuna	Tätörten 2	Gillbergavägen 55	Ä	23					758	781	7	
Eskilstuna	Tätörten 7	Gillbergavägen 57-65, Mossv 2-12	Ä	365			13		2 958	3 335	20	
Eskilstuna	Viljan 1	Fristadstorget 7	Ä		887		139		2 647	3 672	35	
Linköping	Gulspårven 2	Nygårdsvägen	Ä	412			2 678		42 671	45 761	362	
Linköping	Ostbricken 2	Rydsvägen	Ä	277	166		1 295	195	72 610	74 542	630	
Göteborg	Gårdsten 58:1	Fänkålg 1-19, 2-18, Kummig 2-124, Senapsg 1-27, 2-26	Ä		245	503			69 884	70 632	320	
Göteborg	Gårdsten 62:17	Vaniljg 1-17, 21-23, 27-31, 2-18, 22, 28	Ä	1 782	2 183	714	250	26 176	10 417	41 522	62	
Malmö	Kronodirektören 2	Ramels väg 1-21	Ä		172	22	241	453	13 000	13 888	89	
Malmö	Kronodirektören 4	Ramels väg 45-65	Ä	284	153		20		13 148	13 604	87	
Malmö	Kronodirektören 5	Ramels väg 67-81	Ä	441	174	86		453	10 746	11 900	76	
Malmö	Kronodirektören 6	Ramels väg 83-95	Ä	155					4 613	4 768	31	
Malmö	Kronodirektören 7	Ramels väg 99-107	Ä	152			20		4 613	4 785	31	
Malmö	Kronodirektören 8	Ramels väg 109-119	Ä						8 840	8 840	57	
Malmö	Kronodirektören 9	Ramels väg 121-131	Ä	111			22	293	7 536	7 962	51	
Malmö	Tullmästaren 2	Ramels väg 135-147	Ä	74					7 739	7 813	51	
Malmö	Tuppen 15	Hyllie Kyrkoväg 56, Idrottsgatan 47, Apotekgatan 15	Ä	1 062	192	402	95	5 235	5 178	12 164	40	
Malmö	Lilla Högsten 1,3	Stora Högstensgatan, Kalkstensvägen	Ä								15	

\* Upplåtelseform: Ä= Äganderätt, T= Tomträtt

\*\* Samhällsrelaterad verksamhet: Exempelvis fritids- och förskoleverksamhet, skola, vård och vårdboenden eller utbildning.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Upplåtelseform*	Uthyrbar yta, kvm					Samhällsrel. verk-sam.**	Bostad	Totalt	Totalt Tax.värde Mkr
				Kontor	Handel	Lager	Övrigt					
Stockholm	Kullinge 1	Risingeplan 3-31	T	434	64	201	52	103	12 928	13 780	89	
Stockholm	Risinge 1	Risingeplan 4-32	T	70	163	53	95	182	13 440	14 003	119	
Stockholm	Vättinge 1	Hyppingeplan 4-18	T	292	104	47	22		6 778	7 243	41	
Stockholm	Vättinge 2	Hyppingeplan 20-31	T					108	5 256	5 364	40	
Stockholm	Vättinge 3	Hyppingeplan 5-19	T	667	1 383	311	41	320	6 727	9 449	55	
Kristianstad	Atleten 6	Kvarng. 6 A-D	Ä		104				2 017	2 121	12	
Kristianstad	Atleten 7	Milnerg. 11 A-B, Ö Boulevarden 74 A-B	Ä						2 067	2 067	20	
Kristianstad	Brottaren 1	Kvarng. 8 A-C	Ä						1 790	1 790	47	
Kristianstad	Draken 2	Handsmakareg. 4 A-B	Ä	87					1 402	1 489	17	
Kristianstad	Göken 4	Karlav. 3 A-B, Milnerg. 12 A-B	Ä						2 290	2 290	22	
Kristianstad	Harven 1	Lagmansg. 4, Vasag. 9	Ä	36					1 321	1 357	12	
Kristianstad	Harven 2	Lagmansg. 6 A-B, Sjöcronas g. 10	Ä						1 980	1 980	21	
Kristianstad	Katten 8	Österlångg. 13 A-C	Ä						1 547	1 547	14	
Kristianstad	Kommendanten 7	Döbelnsg. 1 A-B, V. Boulevarden 37	Ä						1 048	1 048	16	
Kristianstad	Kungsbacken 1	Lägerv. 2-73	Ä			50			8 005	8 055	26	
Kristianstad	Löparen 2	Handsmakareg. 8, Sadelmakareg. 5	Ä						1 742	1 742	8	
Kristianstad	Mullvadens 3 & 4	Lasarettboulevarden 21 A-B, 23 A-B	Ä						2 124	2 124	9	
Kristianstad	Musketören 1	Björkv. 1 A-B, Skogsv. 2 A-C, 4 A-C	Ä	122	46	30	12		2 988	3 198	57	
Kristianstad	Näktergalen 1 ,2,3	Styrmansg. 2, 4, 6	Ä						1 406	1 406	13	
Kristianstad	Oxen 2	Utställningsv. 2 A-B, 4	Ä					292	4 083	4 375	22	
Kristianstad	Rasmus Clausen 3	Ö Boulevarden 22 A-E	Ä		80				709	789	11	
Kristianstad	Storcken 5	Hellegatan 20	Ä		41				992	1 033	20	
Markaryd	Aspen 1-2	Åsgatan 1, 3	Ä				54		4 580	4 634	22	
Markaryd	Banmästaren 13	Kylhultsvägen 5	Ä					83	184	267	4	
Markaryd	Bävern 1-2,7	Kvarngatan 6 & 8, Trädgårdsgatan 7 & 9	Ä	73			12		3 062	3 147	6	
Markaryd	Eldaren 2	Bruksvägen 3	Ä								17	
Markaryd	Gränsfejden 1, Budkaveln 1, Stämpeln 1	Kartvägen 1, Kompassvägen 1 - 2, Skärmvägen 2	Ä						1 899	1 899	10	
Markaryd	Hästen 13, Renen 13	Göingegatan 1, 3, 4, 6, 8	Ä		420		70		5 309	5 799	11	
Markaryd	Industrien 9	Lagastigsgatan 20, Nya Åbrovägen 2	Ä		305				1 216	1 521	6	
Markaryd	Konditorn 3	Lagastigsgatan 24	Ä	418						418	14	
Markaryd	Landsfiskalen 2	Hermelinvägen 6	Ä	83					3 293	3 376	21	
Markaryd	Linnéan 14	Västergatan 22-26	Ä	100		212	173		2 820	3 305	4	
Markaryd	Ljungen 2,3	Västergatan 25	Ä						1 439	1 439	3	
Markaryd	Läraren 1	Lagastigsgatan 60	Ä				24		4 644	4 668	1	
Markaryd	Markaryd 7:10	Tvåans väg 2	Ä								0	
Markaryd	Markaryd 7:11	Tvåans väg 4, 6, 8	Ä						1 820	1 820	14	
Markaryd	Mellangård 17	Kvarngatan 23	Ä					551	1 067	1 618	10	
Markaryd	Packaren 1	Bruksvägen 19, Kontorsvägen 4, 6, 8	Ä	28					2 378	2 406	4	
Markaryd	Riksdagsmannen 7	Lagastigsgatan 48	Ä				169		1 480	1 649	5	
Markaryd	Rundeln 2-6	Kaplansgatan 1, 3, 5, 7	Ä	1 187		86	486	133	6 858	8 750	2	
Markaryd	Skräddaren 1	Hinnerydsvägen 2-4, Lagastigsgatan 34, Ljungstedts väg 1-3	Ä	136	412	290	154		1 520	2 512	4	
Markaryd	Släggen 14	-	Ä								1	
Markaryd	Släggen 18	-	Ä								5	
Markaryd	Svetsaren 9	-	Ä									
Markaryd	Sälgen 8	Kungsgatan 29 & 31	Ä						4 088	4 088		
Markaryd	Toffelmakaren 2	Mjärydsvägen 18	Ä						506	506		
Markaryd	Toffelmakaren 6	Mjärydsvägen 26, Sankt Sigfridsvägen 29	Ä				177		781	958	1	
Markaryd	Toffelmakaren 7	-	Ä								2	
Markaryd	Toffelmakaren 8, Urmakaren 5	Sankt Sigfridsvägen 25, 26	Ä						1 630	1 630	1	
Markaryd	Triangeln 12	Bokhällarevägen 1, Hinnerydsvägen 15	Ä					685		685	0	
Markaryd	Urmakaren 3	-	Ä								0	
Markaryd	Vävskedsmakaren 2	-	Ä								1	
Markaryd	Vävskedsmakaren 5	-	Ä								0	
Markaryd	Vävskedsmakaren 6	-	Ä								0	
Markaryd	Åkern 10	-	Ä								0	
<b>Totalt fastigheter Victoria Park AB</b>				<b>13 089</b>	<b>8 882</b>	<b>3 035</b>	<b>7 991</b>	<b>39 101</b>	<b>635 763</b>	<b>707 860</b>	<b>3 990</b>	

# Definitioner

## FINANSIELLA

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, justerat för preferensaktieutdelning och preferenskapitalet. Vid delårsbokslut omräknas resultat efter skatt till helårsbasis, med undantag för hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten och enbart faktiska värdeförändringar beaktas.

### SOLIDITET, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång.

### SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

### BELÅNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

### BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER, %

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

## AKTIERELATERADE

### ANTAL AKTIER, ST

Det totala antalet aktier (stamaktier av serie A och B samt preferensaktier) vid periodens utgång.

### GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER, ST

Antal utestående stamaktier vid periodens början, justerat med aktier emitterade under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar. Vid fondemissioner och företrädesemissioner med fondemissionselement omräknas antal utestående aktier före emissionen som om händelsen inträffas i början av den tidigaste period som redovisas för att få jämförbarhet.

### RESULTAT PER AKTIE, KR

Periodens resultat efter skatt, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier, justerat för preferensaktieutdelning för perioden.

### EGET KAPITAL PER AKTIE, KR

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång, justerat för kapitalet för preferensaktier.

### SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KR

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång, justerat för kapitalet för preferensaktier och tillägg för uppskjuten skatteskuld.

### KASSAFLÖDE PER AKTIE, KR

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier under perioden.

## FASTIGHETSRELATERADE

### DIREKTAVKASTNING, %

Driftsnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under perioden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

### ÖVERSKOTTSGRAD, %

Driftsnetto i förhållande till periodens hyresintäkt.

### HYRESVÄRDE, MKR

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

### EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

Kontrakterad hyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde.

### ANTAL RENOVERADE LGH

Antal lägenheter som vid bokslutsdatum till minsta del badrumrenoverats med påföljande hyresjustering.

### OMFLYTTNINGSHASTIGHET, %

Antal avflyttningar i förhållande till antal lägenheter under senaste tolv månadersperiod, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

### MARKNADSVÄRDE PER KVM

Fastigheternas marknadsvärde i förhållande till uthyrbar yta i kvm, exklusive mark.

## MEDARBETARE

Medelantalet anställda vid periodens slut.

*Kalendarium**Finansiell kalender*

Delårsrapport januari-mars 2016 .....	21 april 2016
Årsstämma .....	21 april 2016
Delårsrapport januari-juni 2016 .....	13 juli 2016
Delårsrapport januari-september 2016.....	26 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016 .....	16 februari 2017

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på [www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se)

*Årsstämma**Kallelse till årsstämma*

Årsstämman hålls den **21 april 2016** kl. 17.00 på Malmö Börshus, Skeppsbron 2, Malmö. Inregistreringen börjar kl. 16.30.

**DELTAGANDE**

Rätt att delta i årsstämman har den, som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 15 april 2016, dels senast den 15 april 2016 kl. 12.00 till bolaget anmäler sin avsikt att delta i årsstämman.

Anmälan kan ske skriftligt under adress Victoria Park AB, att: Lotta Borgström, Box 2, 201 20 Malmö eller via e-post till [info@victoriapark.se](mailto:info@victoriapark.se). Vid anmälan ska anges namn, adress, person- eller organisationsnr, antal aktier, telefon dagtid, samt, i förekommande fall, antal biträden (högst två).

**FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER**

För rätt att delta i årsstämman måste aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att få delta i stämman. Sådan registrering måste vara verkställd senast den 15 april 2016. Detta innebär att aktieägare i god tid före denna dag måste meddela sin önskan härom till förvaltaren.

**UTDELNING**

För räkenskapsåret 2015 föreslår styrelsen en utdelning om 0,20 kr per stamaktie (-) och 20,00 kr per preferensaktie (20,00).

# Victoria Park AB (publ)

---

Victoria Park AB (publ) är ett börsnoterat fastighetsbolag, inriktat på bostadsfastigheter, med affärsområdena förvaltningsfastigheter och livsstilsboende. Med ett långsiktigt förvaltningsarbete och socialt ansvarstagande för ett tryggare boende ska Victoria Park skapa och förädla värden i en växande bostadsfastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige.

Victoria Parks fastighetsbestånd uppgår till 708 000 kvm, fördelat på 636 000 kvm bostäder och 72 000 kvm kommersiella lokaler, till ett marknadsvärde om 7,3 Mdkr. Därtill äger bolaget byggrätter motsvarande 10 000 kvm BTA vid Limhamns kalkbrott i Malmö.

Victoria Park-aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

---

Victoria Park AB (publ) org nr 556695-0738

Stora Varvsgatan 13 A

Box 2

201 20 Malmö

Tfn 040 16 74 40

[info@victoriapark.se](mailto:info@victoriapark.se)

[www.victoriapark.se](http://www.victoriapark.se)



VICTORIA PARK®