

VICTORIA PARK AB (PUBL)
DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2010

KONCERNENS FÖRSTA KVARTAL 2010

• Intäkter	62 983 Tkr (51 017)
• Bruttoresultat	5 098 Tkr (6 066)
• Rörelseresultat	316 Tkr (12 880)
• Periodens resultat	103 Tkr (12 876)
• Resultat per aktie	0,00 kr (0,69)

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- Under perioden har den första etappen, Brf Paviljongen, färdigställts till den omfattningen att bostadsrättsföreningen har lyfts ut från koncernen. Detta har fram för allt påverkat koncernens balansräkning. Antalet sålda lägenheter i första etappen Brf Paviljongen var per den 29 april 2010 115 st av 133 st till ett värde om drygt 488 Mkr.
- Under mars 2010 genomförde Victoria Park en nyemission som tillförde bolaget ca 52,1 Mkr efter emissionskostnader. Emissionslikviden används bland annat till att tidigarelägga försäljningsstarten av andra etappen, Brf Allén.
- 1 januari 2010 trädde, efter EU godkännande, IFRIC 15 - Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen kommer att påverka det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamhetens kommande projektutveckling kommer att redovisas vid färdigställandet och inte successivt under byggnationen.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

- Försäljningen av den andra etappen Brf Allén startades i mitten av april 2010. Intresset är stort för den nya attraktiva etappen. Antalet sålda lägenheter var per den 29 april 2010 14 st av 71 st till ett värde om drygt 34 Mkr.

Victoria Park – attraktivt boende med kvalitet, gemenskap och service

Victoria Park AB (publ) är ett projektutvecklingsbolag med inriktning mot utveckling av livsstilsboende. Bolaget är noterat på NASDAQ OMX First North sedan november 2007.

Victoria Park har utvecklat ett unikt boendekoncept bestående av lägenheter med tillgång till stora gemensamma faciliteter där ett modernt och bekvämt boende, aktivt liv, gemenskap och närhet till rekreation prioriteras av de boende.

Victoria Park avser att förvärva fastigheter för exploatering och försäljning av lägenheter inom ramen för boendekonceptet. Visionen är att Victoria Park ska vara norra Europas mest attraktiva livsstilsboende.

Victoria Parks första livsstilsboende är under uppförande vid Limhamns kalkbrott i Malmö, väl placerad i förhållande till kommunikationer, service, natur och kultur. Inflyttning pågår i den första av fyra etapper och totalt beräknas ca 380 bostadslägenheter uppföras här. I Malmö erbjuds de boende generösa gemensamma mötesplatser och faciliteter som bland annat bemannad reception, spa med pooler, gym, bastu och behandlingsrum, vinkällare, biograf, restaurang med delikatessbutik, övernattningslägenheter för gäster, stor park med boule, tennis, putting-green och mycket mer.

Detaljplanen vann laga kraft i januari 2008. Byggnation av de första 133 lägenheterna och de gemensamma faciliteterna påbörjades i april 2008. Lägenheterna färdigställdes december 2009 och de gemensamma faciliteterna beräknas vara klara under våren 2010.

I samband med första inflyttningen och invigningen av Victoria Parks restaurang Kalk Brasseri & Grill i september 2009 startades driften av serviceanläggningen.

I början av mars 2010 öppnades Victoria Park Spa, en komplett spa-anläggning som vänder sig till såväl de boende som till allmänheten. De boende kan därmed nu ta del av hela serviceutbudet och de gemensamma faciliteterna och de behöver inte vänta på att senare etapper ska färdigställas.

Den nyligen genomförda och tillika övertecknade nyemissionen, som tillförde bolaget ca 52,1 Mkr efter emissionskostnader, har möjliggjort att bolaget under april kunnat starta försäljningen av nästa etapp i Malmö, Brf Allén.

Brf Allén består av 71 moderna och stilrena lägenheter på 1,5-5 rok från ca 45-160 kvm fördelade på fyra huskroppar med fem våningar. Det översta planet består av penthouselägenheter med takterrasser. Brf Allén är placerad mitt i den lummiga parken där varje lägenhet har uteplats, balkong eller terrass i söder- eller västerläge. Beräknad inflyttning är till vintern 2011/ 2012.

Allt fler upptäcker att Victoria Park är precis det alternativ de saknar. Intresset är stort för Victoria Parks andra attraktiva etapp Brf Allén, som vid säljstart hade drygt 70 förturskunder, varav 14 har tecknat avtal.

Det stora och positiva intresset för boendekonceptet och den växande trenden att kombinera livsstil och boende tillsammans med förbättrade konjunkturutsikter och bolagets förväntan om att efterfrågan på bostadsmarknaden tar fart, gör att bolaget med tillförsikt ser framtiden an.



FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2009.

Rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan – mars 2010	jan – mars 2009	jan – dec 2009
Kvarvarande verksamheter			
Intäkter	62 983	51 017	265 782
Kostnader för produktion	-57 885	-44 951	-247 478
Bruttoresultat	5 098	6 066	18 304
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 609	-4 725	-20 440
Resultat av fastighetsförsäljning	-	11 750	19 755
Övriga rörelsekostnader	-173	-211	-1 538
Rörelseresultat	316	12 880	16 081
Finansiella intäkter	0	1	119
Finansiella kostnader	-213	-5	-20
Finansnetto	-213	-4	99
Resultat före skatt	103	12 876	16 180
Skatt	-	-	-21
Periodens resultat	103	12 876	16 159
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	103	12 876	16 159
Periodens resultat	103	12 876	16 159
Resultat per aktie:			
Före full utspädning, kr	0,00	0,69	0,87
Efter full utspädning, kr	0,00	0,67	0,83



Forts rapport över totalresultat för koncernen

Belopp i Tkr	jan-mars 2010	jan-mars 2009	jan-dec 2009
Periodens resultat	103	12 876	16 159
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens övriga totalresultat	0	0	0
Periodens summa totalresultat	103	12 876	16 159
Periodens summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	103	12 876	16 159
Periodens summa totalresultat	103	12 876	16 159

Kommentarer till resultaträkning för koncernen

Intäkter

Intäkterna för perioden januari-mars 2010 uppgick till 62 983 Tkr (51 017). Intäkterna är främst hänförliga till den successiva vinstavräkningen och serviceverksamheten.

Byggnationen av första etappen startade i april 2008 och i samband med detta påbörjades successiv vinstavräkning.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till 5 098 Tkr (6 066). I bruttoresultatet ingår Victoria Park Service AB med -3 832 Tkr.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -4 609 Tkr (-4 725). Kostnaderna består av personalkostnader, koncern-gemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader samt kostnader hänförliga till administration och konceptutveckling av Victoria Park Service AB. Av de -4 609 Tkr avser -147 Tkr Victoria Park Service AB.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari-mars 2010 uppgick till 316 Tkr (12 880).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 0 Tkr (1) och finansiella kostnader till -213 Tkr (-5). Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheterna Annetorpsgården 6, Lilla Högesten 1, och Stora Högesten 2 i Malmö i koncernens ekonomiska föreningar.

Skatt

Inkomstskatt för perioden januari-mars 2010 uppgick till 0 Tkr (0).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 103Tkr (12 876), vilket är 0,00 kr per aktie (0,69).

Resultaträkning för koncernen i sammandrag

Belopp i Tkr	Service verksamhet*	Projekt utveckling**	Victoria Park koncernen
SEGMENT JAN-MARS 2010			
Intäkter	2 386	60 597	62 983
Kostnader	-6 056	-51 829	-57 885
Bruttoresultat	-3 670	8 768	5 098
Försäljnings- och administrationskostnader	-147	-4 462	-4 609
Övriga rörelsekostnader	-15	-158	-173
Rörelseresultat	-3 832	4 148	316

* Serviceverksamheten bedriver anläggningens gemensamma faciliteter d v s reception, handyman, restaurang och spa.

** I projektutveckling ingår verksamheten för byggnation och projektering av befintliga och framtida fastigheter. Kostnader för koncernens administration ingår också i projektutveckling.

Kommentarer till resultaträkning för koncernen i sammandrag

Kostnader

Kostnader i Serviceverksamheten för perioden januari-mars 2010 uppgick till -6 056 Tkr (0).

Serviceverksamheten utgörs främst av personal-kostnader, råvarukostnad och lokalhyra.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader inom projektutveckling uppgick till -4 462 Tkr (-4 726). Kostnader består främst av personal i moderbolaget, marknadsföring och lokalhyra.



Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6 704	6 649	6 841
Materiella anläggningstillgångar	6 038	1 642	5 573
Summa anläggningstillgångar	12 742	8 291	12 414
Exploateringsfastigheter	109 652	390 416	635 323
Andelar i Brf	62 364	-	-
Kundfordringar	18 614	57	2 164
Förutbetalda kostnader	32 217	7 056	31 731
Övriga fordringar	46 722	3 540	11 974
Likvida medel	35 862	63 876	17 923
Summa omsättningstillgångar	305 431	464 945	699 115
SUMMA TILLGÅNGAR	318 173	473 236	711 529
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	11 600	5 800	5 800
Inbetalda insatser	-	-	415 556
Övrigt tillskjutet kapital	128 180	81 812	81 872
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	17 984	14 658	17 881
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	157 764	102 270	521 109
Summa eget kapital	157 764	102 270	521 109
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	50 000	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder	50 000	50 000	50 000
Kortfristiga räntebärande skulder	-	225 594	79 638
Leverantörsskulder	31 754	28 585	35 224
Skatteskulder	4	261	195
Övriga skulder	2 899	62 743	2 700
Upplupna kostnader	75 752	3 783	22 663
Summa kortfristiga skulder	110 409	320 966	140 420
Summa skulder	160 409	370 966	190 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	318 173	473 236	711 529
Ställda säkerheter	75 000	75 000	75 000
Eventualförpliktelser	63 004	274 720	114 693
Nyckeltal			
Intäkter, Tkr	62 983	51 017	265 782
Rörelseresultat, Tkr	316	12 880	16 081
Periodens resultat, Tkr	103	12 876	16 159
Avkastning på eget kapital, %	0,1	12,6	3,1
Soliditet, %	49,6	21,6	73,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	2,7	0,2
Antal medarbetare vid periodens slut	53	12	50
Varav kvinnor	26	6	26

forts Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i Tkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Data per aktie			
Antal aktier vid periodens slut före utspädning	37 119 990	18 559 995	18 559 995
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning	38 487 990	19 359 995	19 359 995
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	27 839 993	18 559 995	18 559 995
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	28 923 993	19 359 995	19 359 995
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,00	0,69	0,87
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,00	0,67	0,83
Eget kapital per aktie före utspädning, kr *	4,25	5,51	28,08
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	4,58	6,23	27,87
Börskurs vid periodens slut, kr **	7,40	13,10	15,40
Börsvärde vid periodens slut, Tkr	274 688	243 136	285 824

* Under perioden har Brf Paviljongen färdigställts till den omfattningen att den lyfts ut från koncernen per den 31 mars 2010.

** Under mars 2010 genomförde Victoria Park en företrädesemission 1:1 till 3,00 kronor, som tillförde bolaget ca 52,1 Mkr efter emissionskostnader.



Kommentarer till rapport över finansiell ställning för koncernen

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar består av konceptutveckling och registrerade varumärken om 6 704 Tkr (6 649). Övervägande del avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av Kalk Brasserie & Grill, Victoria Park Spa till övergripande serviceprogram.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier, datorer och investering i inredning till Victoria Park-anläggningen. Totalt nedlagt är 6 038 Tkr (1 642).

Exploateringsfastigheter

De bokförda värdena om 109 652 Tkr (390 416) avser anskaffningsvärden, nedlagda kostnader samt projektering gällande fastigheterna Annetorpsgården 6, Lilla Högesten 1 och Stora Högesten 2. Samtliga belägna i Malmö.

Andelar i Brf

Andelar i Brf om 62 364 Tkr (0) avser 18 osålda lägenheter i Brf Paviljongen samt visningslägenhet för Brf Allén.

Kundfordringar

Kundfordringar om 18 614 Tkr (57) avser främst slutfaktura till Brf Paviljongen för entreprenad.

Förutbetalda kostnader

I förutbetalda kostnader om 32 217 Tkr (7 056) ingår fakturor om 23 186 Tkr avseende överfakturerad entreprenad.

Övriga fordringar

Övriga fordringar om 46 722 Tkr (3 540) består främst av fordran mot Brf Paviljongen 44 799 Tkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2010 till 157 764 Tkr (102 270), vilket motsvarar 4,25 kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 49,6%. Kvartalets förändring av eget kapital beror dels på genomförd nyemission om 55 680 Tkr före emissionskostnader och dels på periodens resultat. Emissionskostnaderna uppgick till 3 572 Tkr. Tillgångar, skulder och eget kapital hänförliga till Brf Paviljongen i Limhamn har per den 31 mars 2010 utgått ur koncernredovisningen.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars 2010 uppgick till 50 000 Tkr (275 594). Kortfristiga räntebärande skulder per den 31 mars 2009 avsåg byggkreditiv hänförligt till Brf Paviljongen. Brf Paviljongen ingår inte längre i koncernen.

Upplupna kostnader

Upplupna kostnader om 75 752 Tkr (3 783). Av beloppet avser 57 532 Tkr (-) köpeskilling för osålda lägenheter i Brf Paviljongen.

Teckningsoptioner

Under november 2007 erbjöds samtliga anställda att förvärva teckningsoptioner vilket ger anställda rätt att utnyttja teckningsoptionerna för kontant teckning av aktier till en kurs om 23 kr per styck i november 2010. Teckningsoptionerna såldes till marknadsvärdering enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Efter genomförd emission under 2010 motsvarar ny kurs 13,42 kr per aktie och varje option berättigar till teckning av 1,71 aktier.

Per bokslutsdagen fanns 455 000 optioner tecknade. I det fall samtliga 455 000 optionerna tecknas kan detta resultera i en ökning av aktiekapitalet om 243 Tkr vilket motsvarar en utspädningseffekt på 2,1%.



Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2009-01-01	5 800	0	81 812	1 782	89 394	0	89 394
Periodens summa totalresultat				12 876	12 876		12 876
Utgående eget kapital 2009-03-31	5 800	0	81 812	14 658	102 270	0	102 270

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Inbetalda insatser	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa	Minoritets- intressen	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2010-01-01	5 800	415 556	81 872	17 881	521 109	0	521 109
Periodens inbetalda insatser		-415 556			-415 556		-415 556
Periodens summa totalresultat				103	103		103
Nyemission	5 800		49 880		55 680		55 680
Kostnader i samband med nyemission			-3 572		-3 572		-3 572
Utgående eget kapital 2010-03-31	11 600	0	128 180	17 984	157 764	0	157 764



Rapport över kassaflöden för koncernen

Belopp i Tkr	jan – mars 2010	jan – mars 2009	jan – dec 2009
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	103	12 876	16 180
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-152	50	1 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-49	12 926	17 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-51 684	1 391	-33 825
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	49 623	3 738	-30 852
Exploateringsfastighet (ökning -/minskning +)	525 828	-40 636	-285 543
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	-62 364	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 354	-22 581	-332 899
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	137	8	-186
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-465	-164	-5 265
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-328	-156	-5 451
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	55 680	-	-
Emissionskostnader	-3 573	-	-
Optionspremier	-	-	60
Upptagna lån/Amorterade lån	-79 638	43 427	-102 529
Inbetalda insatser	-415 556	-	415 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-443 087	43 427	313 087
Periodens kassaflöde	17 939	20 690	-25 263
Likvida medel vid periodens början	17 923	43 186	43 186
Likvida medel vid periodens slut	35 862	63 876	17 923



Kommentarer till rapport över kassaflöden för koncernen

Investeringar

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar görs i konceptutveckling och varumärken. Under perioden uppgick dessa till 137 Tkr (-8). Investeringar i materiella anläggningstillgångar görs i maskiner, inventarier och datorer till verksamheterna. Under perioden uppgick dessa till 465 Tkr (164). Koncernens löpande verksamhet utgörs främst av pågående entreprenadprojekt och förvärv av fastigheter för vidareutveckling. De totala investeringarna i exploateringsfastigheter uppgick under perioden till -525 828 Tkr (40 636). Förändringen beror på Brf Paviljongens utträde ur koncernen. Andelar i Brf uppgick till 62 364 Tkr (0) avseende osålda lägenheter per 31 mars 2010 i Brf Paviljongen.

Övrigt

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Rådet för Finansiell Rapportering (RFR) Rekommendation RFR 1:2 - Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) till den del de godkänts av EU. Redovisningsprinciperna har varit oförändrade under perioden. Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har inte någon effekt på koncernens balans- och resultaträkning mer än vad det avser IAS 1 - Utformning av finansiella rapporter.

1 januari 2010 trädde, efter EU godkännande, IFRIC 15 - Avtal om uppförande av fastigheter i kraft. Tolkningen klargör när och hur intäkter och sammanhängande kostnader ska redovisas i samband med försäljning av fastigheter, om det finns ett köpeavtal mellan byggherre och köpare innan uppförandet av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överenskommelsen ska redovisas enligt IAS 11 eller IAS 18. Uttalandet kommer att påverka det redovisade resultatet genom att resultatet av verksamhetens kommande projektutveckling kommer att redovisas vid färdigställandet och inte successivt under byggnationen.

Risker

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernens resultat påverkas av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta eller efterfrågan på lägenheter förändras.

Antal medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 53, varav 26 är kvinnor. Merparten av medarbetarna är deltids- eller timanställd.

Styrelsen består av:

Ordförande: Greg Dingizian
Ledamöter: Christer Jönsson, Mats Leifland, Sten Libell, Gun-Britt Mårtensson, Anders Pettersson och Meg Tivéus.

Aktien och ägarstruktur

Aktien i Victoria Park noterades på NASDAQ OMX First North Stockholm den 14 november 2007. Aktiekapitalet uppgår till 11,6 Mkr fördelat på 37,1 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr.

FINANSIELL INFORMATION

För ytterligare information och upplysningar hänvisas till av bolaget lämnad årsredovisning för 2009.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	jan – mars 2010	jan-mars 2009	jan – dec 2009
Nettoomsättning	566	108	2 195
Bruttoresultat	566	108	2 195
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 635	-5 010	-23 280
Övriga rörelsekostnader	-199	-198	-761
Rörelseresultat	-4 268	-5 100	-21 846
Finansiella intäkter	-	-	34 996
Finansiella kostnader	-210	-	-6 948
Resultat före skatt	-4 478	-5 100	6 202
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-4 478	-5 100	6 202

Kommentarer till resultaträkningen

Nettoomsättning

Nettoomsättning för perioden januari-mars 2010 uppgick till 566 Tkr (108).

Bruttoresultat

Bruttoresultatet för perioden uppgick till 566 Tkr (108).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -4 635 Tkr (-5 010). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden januari-mars 2010 uppgick till -4 268 Tkr (-5 100).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 0 Tkr (0). Finansiella kostnader uppgick till -210 Tkr (0). Dessa består av räntekostnader för byggkreditiv.

Skatt

Ingen skattekostnad eller skattefordran har bokats.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -4 478 Tkr (-5 100).



Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Tkr

2010-03-31 2009-03-31 2009-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Konceptutveckling	6 554	6 649	6 692
Inventarier	720	606	688
Andelar i koncernföretag	400	400	400
Summa anläggningstillgångar	7 674	7 655	7 780

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andelar i Brf	62 364	-	-
Kortfristiga fordringar	83 956	36 896	58 325
Kassa och bank	26 449	37 076	6 589
Summa omsättningstillgångar	172 769	73 972	64 914

SUMMA TILLGÅNGAR

180 443 81 627 72 694

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	112 183	53 251	64 553
--------------	---------	--------	--------

KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	68 260	28 376	8 141
Summa kortfristiga skulder	68 260	28 376	8 141
Summa skulder	68 260	28 376	8 141

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

180 443 81 627 72 694

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Inga

Eventualförpliktelser

113 004

448 570

261 069

Kommentarer till balansräkningen

Konceptutveckling

Konceptutveckling om 6 544 Tkr (6 649) avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av Kalk Brasserie & Grill, Victoria Park Spa till övergripande serviceprogram. En mindre del avser kostnader för varumärken. Avskrivningar har påbörjats avseende konceptutveckling fr o m 1 januari 2010.

Inventarier

Inventarier om 720 Tkr (606) avser datorer och kontorsmöbler.

Andelar i Brf

Andelar i Brf om 62 364 Tkr (0) avser 18 osålda lägenheter i Brf Paviljongen samt en visningslägenhet för Brf Allén.

Kassa och bank

Kassa och bank uppgick vid periodens utgång 26 449 Tkr (37 076).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2010 till 112 183 Tkr (53 251).

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder består av skulder till Brf Paviljongen avseende osålda lägenheter, leverantörer, koncerninterna mellanhavanden och upplupna kostnader om 68 260 Tkr (28 376).

FÖRÄNDRINGAR I EGNA KAPITALET

Moderbolagets egna kapital i sammandrag

Belopp i Tkr	1 jan – 31 mars 2010	1 jan – 31 mars 2009	1 jan – 31 dec 2009
Ingående balans	64 553	58 351	58 351
Periodens resultat	-4 478	-5 100	6 202
Nyemission	55 680	-	-
Kostnader i samband med nyemission	-3 572	-	-
Utgående balans	112 183	53 251	64 553



Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	jan – mars 2010	jan-mars 2009	jan – dec 2009
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-4 268	-5 100	-21 846
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	157	29	173
Summa	-4 111	-5 071	-21 673
 Erhållen ränta	-	-	45
Erlagd ränta	-211	-	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-4 322	-5 071	-21 629
 Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	-25 631	246	-21 183
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	60 119	23 497	3 262
Andelar i Brf (ökning -/minskning +)	-62 364	-	-
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	-27 876	23 743	-17 921
 Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32 198	18 672	-39 550
 Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-19	8	-37
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-32	-168	-391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51	-160	-428
 Finansieringsverksamheten			
Nyemission	55 680	-	-
Emissionskostnader	-3 572	-	-
Utdelning - anteciperad	-	-	34 950
Aktieägartillskott - lämnat	-	-	-6 947
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52 108	0	28 003
 Periodens kassaflöde	19 859	18 512	-11 975
Likvida medel vid periodens början	6 589	18 564	18 564
Likvida medel vid periodens slut	26 448	37 076	6 589



Kommentarer till kassaflödesanalysen

Investeringar

Huvuddelen av moderbolaget Victoria Park AB:s investeringar görs i konceptutveckling, varumärken, inventarier och datorer. Under perioden uppgick de immateriella investeringarna till 19 Tkr (-8) och de materiella investeringarna till 32 Tkr (168).

Finansieringsverksamheten förändring om 52 108 Tkr (0) avser genomförd emission under perioden.

Övrigt

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Rådet för Finansiell Rapportering (RFR) Rekommendation RFR 2:2 -

Redovisningsregler för juridiska personer. Vidare följer moderbolaget Årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna har varit oförändrade under perioden.

Antal medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid rapportperiodens utgång till 8, varav 6 är kvinnor.

Risker

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt.

Koncernens resultat påverkas av om räntekostnaden för de lån som löper med rörlig ränta eller efterfrågan på lägenheter förändras.



AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Aktiens förändring t o m den 31 mars 2010

Datum	Händelse	Förändring av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier
2005	Bolaget bildas	100 000	100 000	1 000	1 000
2007 - aug	Split 100:1	0	100 000	99 000	100 000
2007 - aug	Nyemission	900 000	1 000 000	900 000	1 000 000
2007 - sept	Split 32:10	0	1 000 000	2 200 000	3 200 000
2007 - sept	Nyemission	4 413 332	5 413 332	14 122 662	17 322 662
2007 - sept	Nyemission	386 666	5 799 998	1 237 333	18 559 995
2010 - mars	Nyemission	5 799 998	11 599 996	18 559 995	37 119 990

Aktieägare per den 31 mars 2010

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	11 538 373	31,1
Grotton Holding AB	6 026 000	16,2
Östersjöstiftelsen	4 305 748	11,6
Mellby Gård AB	4 203 738	11,3
Peab AB	2 550 000	6,9
Robina Holding Ltd	1 400 000	3,8
Hopskins Holding AB	900 000	2,4
AB Possessor	811 596	2,2
Ninalpha AB	643 602	1,7
Bjaere Invest as	608 576	1,6
Övriga	4 132 357	11,2
	37 119 990	100,0

Ägarstruktur per den 31 mars 2010

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktieägare i %	Antal aktier	Andel röster i %
1-500	202	37,8	53 495	0,1
501-1 000	92	17,2	78 460	0,2
1 001-5 000	154	28,8	380 908	1,0
5 001-10 000	30	5,6	243 510	0,7
10 001-15 000	8	1,5	104 265	0,3
15 001-20 000	9	1,7	164 748	0,4
20 001-	40	7,4	36 094 604	97,3
	535	100,0	37 119 990	100,0



ÖVRIG INFORMATION

Koncernen

Koncernen bestod, per den 31 mars 2010, av moderbolaget, helägda dotterbolag samt bostadsrätts- och ekonomiska föreningar. De helägda dotterbolagen är Victoria Park Bygg och Projekt AB, Victoria Park Service AB, Victoria Park Förvaltning AB och Fastighetsbolaget VP AB. Det sistnämnda bolaget är i sin tur moderbolag till Victoria Park Fastigheter AB. Bostadsrättsföreningarna är Brf Victoria Park i Limhamn Bersån, Brf Victoria Park i Limhamn Pergolan och Brf Allén i Limhamn. De ekonomiska föreningarna är Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Pergolan ek för och Victoria Park Harmoni ek för.

Granskning

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kommande rapporter

Delårsrapport jan–juni 2010	17 augusti 2010
Delårsrapport jan–sept 2010	9 november 2010
Bokslutskommuniké 2010	17 februari 2011

Delårsrapporterna finns tillgängliga på www.victoriapark.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Victoria Park AB (publ) skall offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknad och lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 29 april 2010 kl 16.30.

Styrelsen och verkställande direktör försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö den 29 april 2010

Victoria Park AB (publ)
Peter Strand, VD



Definitioner

Finansiella

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat före skatt i procent av eget kapital

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital

Aktierelaterade

ANTAL AKTIER

Det totala antalet aktier vid periodens utgång

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

Periodens totalresultat i förhållande till antalet aktier under perioden

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

Medarbetare

ANTAL ANSTÄLLDA

Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut

Adresser

Victoria Park AB (publ)

Besöksadress: Krossverksgatan 7 B, kontor samt

Kalkstensvägen 11, visningslägenheter

Box 300 50

200 61 Limhamn

Tfn 040 16 74 40

Fax 040 16 74 41

Organisationsnummer 556695-0738

www.victoriapark.se

CERTIFIED ADVISER

Mangold Fondkommission AB

Box 55691

102 15 Stockholm

Tfn 08 503 01 550

Fax 08 503 01 551

www.mangold.se





VICTORIA PARK®

VICTORIA PARK AB (publ) org nr 556695-0738

Krossverksgatan 7 B Box 300 50 200 61 Limhamn

Tfn 040 16 74 40 Fax 040 16 74 41 info@victoriapark.se www.victoriapark.se