

VICTORIA PARK I MALMÖ AB (PUBL)
DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2008

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 14 Tkr
- Rörelseresultatet uppgick till -3 672 Tkr
- Resultat efter skatt uppgick till -3 978 Tkr
- Resultat per aktie uppgick till -0,21 kr
- Eget kapital per aktie uppgick till 4,36 kr

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Detaljplanen för Victoria Park Malmö vann laga kraft den 29 januari 2008.
- Antalet sålda lägenheter uppgick per den 31 mars 2008 till 76, motsvarande ett värde om ca 346 mkr.
- Victoria Park inledde ett samarbete med Svenska Hem om att etablera en Victoria Park-enhet i Strängnäs.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Byggstart för första enheten i Malmö – med första spadtaget den 23 april 2008.

VD har ordet

Boendekonceptet Victoria Park representerar ett nytt sätt att leva och bo. Det som gör vårt boendekoncept unikt, jämfört med traditionella bostadsrätter, är kombinationen av boende i exklusiv bostadsrätt och fri tillgång till stora gemensamma faciliteter, trädgård, närhet till vård samt rekreation, aktivitet, gemenskap och personlig service. Victoria Park är ett livsstilsboende som förenar trygg hemkänsla med en skön och löftesrik semesterkänsla.

Vi är först ut i norra Europa med vårt unika helhetskoncept inom ett område där inga andra aktörer har etablerat sig. I andra delar av världen möter liknande boendeformer stort gensvar. Då vi människor prioriterar vår tid på annat sätt än tidigare, och efterfrågar mer bekvämlighet, rekreation och service i vår närhet, skapas goda förutsättningar för bostäder inom Victoria Park-konceptet. Jag bedömer att nya boendeformer behöver utvecklas i takt med att människors krav på dessa värden ökar. Målet är att etablera Victoria Park i andra storstadsregioner i norra Europa.

Vi har inlett ett samarbete med Svenska Hem om att etablera en Victoria Park-enhet i Strängnäs – hjärtat i Mälardalen, strategiskt väl placerat i förhållande till kommunikationer, natur och kultur.

I april startade vi byggnationen av vår första Victoria Park-enhet, som är belägen i Malmö stadsdelen Limhamn, nära Öresundsbron. Enheten planeras omfatta 395 bostadsrättslägenheter med tillhörande gemensamma faciliteter om cirka 3 500 kvm, trädgård om cirka 17 000 kvm och en vård-enhet om cirka 4 600 kvm.

Byggnationen sker etappvis och i den första etappen byggs nu 133 lägenheter med tillhörande garage och det gemensamma vardagsrummet med bland annat reception, lounge, barer, biograf, restaurang och ett påkostat spa. Etappens inflyttning är planerad till sommaren 2009.

Onsdagen den 23 april togs första spadtaget i närvaro av Anders Rubin, Kommunalråd i Malmö Stad, och Inger Nilsson, Stadsdirektör i Malmö Stad.

Sedan lanseringen i slutet av oktober 2007 har vi mött ett mycket stort och positivt intresse. Den 29 april 2008 var 85 lägenheter sålda, motsvarande ett värde om drygt 360 mkr. Dessutom står 165 intressenter i kö till de följande etapperna.

Det är uppenbart att många länge sökt efter ett boende som motsvarar deras livsstil. I takt med att allt fler har förstått vad Victoria Park kan erbjuda och vad boendet tillför, märker vi ett ökande intresse. Detta sammantaget gör att jag med tillförsikt ser framtiden an.

Unni Åström, VD



FINANSIELL INFORMATION

Victoria Park-koncernen bildades under 2007 varför koncernens jämförelsetal för tiden januari–mars 2008 ej är relevanta för att bedöma koncernens utveckling. Koncernens siffror för januari–mars 2008 har jämförts med moderbolagets utfall för perioden januari–mars 2007.

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
	jan–mars 2008	jan–dec 2007	jan–mars 2008	jan–mars 2007	jan–dec 2007
Nettoomsättning	14	292	65	92	433
Bruttoresultat	14	292	65	92	433
Försäljnings- och administrationskostnader	-3 499	-3 556	-3 474	-50	-3 392
Övriga rörelsekostnader	-187	-1 128	-195	-90	-445
Rörelseresultat	-3 672	-4 392	-3 604	-48	-3 404
Finansiella intäkter	18	240	836	-	865
Finansiella kostnader	-324	-	-313	-	-814
Resultat före skatt	-3 978	-4 152	-3 081	-48	-3 353
Skatt	-	1 094	-	-	882
Resultat efter skatt	-3 978	-3 058	-3 081	-48	-2 471
Resultat per aktie, kr	-0,21	-0,26	-0,17	-48,00	-0,21

Kommentarer till resultaträkningen

Nettoomsättning

Nettoomsättningen för perioden januari – mars 2008 uppgick till 14 Tkr (92).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick under perioden till -3 499 Tkr (-50). Kostnaderna består i huvudsak av personalkostnader, koncerngemensamma kostnader, marknads- och försäljningskostnader.

Resultat

Rörelseresultat för perioden januari – mars 2008 uppgick till -3 672 Tkr (-48). Periodens resultat efter skatt uppgick till -3 978 Tkr (-48), vilket är -0,21 kr per aktie (-48,00).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter för perioden uppgick till 18 Tkr (0) och finansiella kostnader till -324 Tkr (0). Räntekostnaderna i koncernen aktiveras på fastigheten Annetorpsgården 5, Malmö i Victoria Park Fastigheter AB och på entreprenaden i Victoria Park Bygg och Projekt AB.

Skatt

Ingen uppskjuten skatt har redovisats för perioden.

Balansräkning i sammandrag

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
	2008-03-31	2007-12-31	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Konceptutveckling	6 297	6 226	6 297	2 769	6 226
Byggnad och mark	163 622	150 520	-	-	-
Inventarier	1 648	1 134	511	28	484
Andelar i koncernföretag	-	-	300	-	300
Summa anläggningstillgångar	171 567	157 880	7 108	2 797	7 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar	13 790	20 413	100 939	390	95 722
Kassa och bank	32 048	21 479	2 728	359	19 210
Summa omsättningstillgångar	45 838	41 892	103 667	749	114 932
SUMMA TILLGÅNGAR	217 405	199 772	110 775	3 546	121 942
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	80 835	84 813	81 341	-37	84 422
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Långfristiga räntebärande skulder	50 000	75 000	-	-	-
Summa långfristiga skulder	50 000	75 000	0	0	0
KORTFRISTIGA SKULDER					
Kortfristiga räntebärande skulder	50 000	25 000	25 000	3 371	25 000
Övriga kortfristiga skulder	36 570	14 959	4 434	212	12 520
Summa kortfristiga skulder	86 570	39 959	29 434	3 583	37 520
Summa skulder	136 570	114 959	29 434	3 583	37 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	217 405	199 772	110 775	3 546	121 942
Ställda säkerheter					
	75 000	75 000	Inga	Inga	Inga
Eventualförpliktelser					
	90 650	35 000	90 650	Inga	35 000
Nyckeltal					
Nettoomsättning, Tkr	14	292	65	92	433
Rörelseresultat, Tkr	-3 672	-4 392	-3 604	-48	-3 404
Resultat efter skatt, Tkr	-3 978	-3 058	-3 081	-48	-2 471
Avkastning på eget kapital, %	-4,9	-4,9	-3,8	-	-4,0
Soliditet, %	37,2	42,5	73,4	-1,0	69,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	0,3	-91,1	0,3
Antal medarbetare vid periodens slut	14	13	11	-	10
Varav kvinnor	10	9	9	-	8
Data per aktie					
Antal aktier vid periodens slut	18 559 995	18 559 995	18 559 995	1 000	18 559 995
Resultat per aktie, kr	-0,21	-0,26	-0,17	-48,00	-0,21
Eget kapital per aktie, kr	4,36	4,57	4,38	-37,00	4,55
Börskurs vid periodens slut, kr	16,80	10,30	16,80	-	10,30
Börsvärde vid periodens slut, Tkr	311 808	191 168	311 808	-	191 168

Samtlig data per aktie är i förekommande fall justerad med hänsyn till aktieantalets förändringar under 2007.

Kommentarer till balansräkningen

Konceptutveckling

Konceptutveckling om 6 297 Tkr (2 769) avser nedlagda kostnader för utveckling av boendekonceptets innehåll. Allt ifrån utveckling av food & beverage-koncept, spa-koncept till övergripande service-program.

Byggnad och mark

Under 2007 förvärvades fastigheten Annetorpsgården 5 i Malmö. De bokförda värdena om 163 622 Tkr (0) avser anskaffningsvärde, nedlagda kostnader samt projektering och pågående byggnation gällande denna. Av bolaget bedömt marknadsvärde per den 31 december 2007 var 190 000 Tkr.

Inventarier

Inventarier om 1 648 Tkr (28) avser datorer, kontorsmöbler samt investering i inredning till fastigheten.

Likviditet

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 32 048 Tkr (359).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2008 till 80 835 Tkr, vilket motsvarar 4,36 kr per aktie. Bolagets soliditet uppgick till 37,2 %.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars 2008 uppgick till 100 000 Tkr (0). Den genomsnittliga räntan var 4,9 %. Kortfristig del är 50 000 Tkr vilken fn löper med en räntesats om 5,1 %. Långfristig del om 50 000 Tkr avser fastighetslån vilket löper med rörlig ränta.

Teckningsoptioner

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

FÖRÄNDRINGAR I EGNA KAPITALET

Koncernens egna kapital i sammandrag

Tkr	jan-mars 2008	jan-dec 2007
Ingående balans	84 813	11
Periodens resultat	-3 978	-3 058
Nyemission	-	5 700
Aktieägartillskott	-	86 950
Kostnader i samband med notering och nyemission	-	-5 593
Intäkter i samband med utfärdande av optioner	-	803
<i>Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen</i>	-	87 860
Utgående balans	80 835	84 813

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

Moderbolagets egna kapital i sammandrag

Tkr	jan-mars 2008	jan-mars 2007	jan-dec 2007
Ingående balans	84 422	11	11
Periodens resultat	-3 081	-48	-2 471
Nyemission	-	-	5 700
Aktieägartillskott	-	-	86 950
Kostnader i samband med notering och nyemission	-	-	-5 593
Lämnade koncernbidrag	-	-	-175
<i>Förändringar i egna kapitalet som ej redovisas i resultaträkningen</i>	-	-	86 882
Utgående balans	81 341	-37	84 422

Kassaflödesanalys

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
	jan–mars 2008	jan–dec 2007	jan–mars 2008	jan–mars 2007	jan–dec 2007
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-3 672	-4 392	-3 604	-48	-3 404
Justering, övriga ej kassapåverkande poster	621	2 204	829	1	742
Summa	-3 051	-2 188	-2 775	-47	-2 662
Erhållen ränta	18	157	2	-	140
Erlagd ränta	-945	-947	-	-	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
före förändring av rörelsekapital	-3 978	-2 978	-2 773	-47	-2 525
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Varulager (ökning -/minskning +)	-	5	-	-	5
Rörelsefordringar (ökning -/minskning +)	6 623	-20 346	-5 216	-64	-95 655
Rörelseskulder (ökning +/minskning -)	21 611	11 300	-8 361	-371	8 820
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	28 234	-9 041	-13 577	-435	-86 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 256	-12 019	-16 350	-482	-89 355
Investeringsverksamheten					
Förvärv av koncernföretag	-	-	-	-	-300
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-71	-3 464	-71	-	-3 464
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 616	-151 746	-61	-7	-576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 687	-155 210	-132	-7	-4 340
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	100 000	-	-	25 000
Nyemission	-	5 700	-	-	5 700
Aktieägartillskott med avdrag för emissionskostnader	-	81 357	-	-	-
Överkursfond	-	-	-	-	81 357
Optionspremier	-	803	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	187 860	0	0	112 057
Periodens kassaflöde	10 569	20 631	-16 482	-489	18 362
Likvida medel vid periodens början	21 479	848	19 210	848	848
Likvida medel vid periodens slut	32 048	21 479	2 728	359	19 210

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

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Koncernens utfall för perioden januari–mars 2008 har jämförts med moderbolagets utfall för perioden januari–mars 2007. Moderbolagets utgående saldo per 2006-12-31 har använts som koncernens ingående värden.

Investeringar

Huvuddelen av moderbolaget Victoria Parks investeringar görs i konceptutveckling, varumärken, inventarier och datorer. Under perioden uppgick dessa till 132 Tkr (7). Koncernens investeringar utgörs främst av pågående entreprenadprojekt, förvärv av fastighet för vidareutveckling och konceptutveckling. De totala investeringarna under perioden uppgick till 13 687 Tkr (7).

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR 31 Delårsrapporter för koncerner. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) till den del de godkänts av EU. Redovisningsprinciperna har varit oförändrade under året.

Risker

Victoria Park-koncernens resultat och ställning kan komma att avvika, såväl positivt som negativt. Koncernens resultat påverkas 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 14, varav 10 är kvinnor. Två av dessa medarbetare arbetar med skötsel av den befintliga fastigheten i Malmö.

Styrelse

Styrelsen består av:

Ordförande: Greg Dingizian

Ledamöter: Christer Jönsson, Sten Libell,

Mats Leifland, Gun-Britt Mårtensson,

Mats O Paulsson och Meg Tivéus.

Aktieutdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman den 5 maj 2008 beslutar att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2007.

Aktien och ägarstruktur

Aktien i Victoria Park noterades på OMX First North Stockholm den 14 november 2007. Aktiekapitalet uppgår till 5,8 mkr fördelat på 18,6 miljoner aktier med ett kvotvärde om 0,31 kr. En handelspost uppgår till 500 aktier.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Aktiens förändring t o m den 31 mars 2008

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

Aktieägare per den 31 mars 2008

Namn	Antal aktier	Ägande i %
MCJ Holding AB	4 410 691	23,8%
Grotton Holding AB	3 425 000	18,5%
Östersjöstiftelsen	2 152 874	11,6%
Mellby Gård AB	2 101 869	11,3%
Peab AB	1 275 000	6,9%
Robina Holding Ltd	550 000	3,0%
AB Possessor	500 000	2,7%
Bjaere Invest AS	452 500	2,4%
Hopskins Holding AB	450 000	2,4%
Bo Forsén	166 665	0,9%
Övriga	3 075 396	16,5%
	18 559 995	100,0%

Ägarstruktur per den 31 mars 2008

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare i %	Totalt antal aktier	Andel röster i %
1–500	331	50,7%	92 212	0,5%
501–1 000	122	18,7%	110 250	0,6%
1 001–5 000	110	16,9%	271 450	1,5%
5 001–10 000	29	4,4%	238 242	1,3%
10 001–15 000	9	1,4%	113 250	0,6%
15 001–20 000	10	1,5%	182 265	1,0%
20 001–	42	6,4%	17 552 326	94,5%
	653	100,0%	18 559 995	100,0%

ÖVRIG INFORMATION

Koncernen

Koncernen består, per den 31 mars 2008, av moderbolaget, helägda dotterbolagen samt bostadsrätts- och ekonomiska föreningar. De helägda dotterbolagen är Victoria Park AB, Victoria Park Bygg och Projekt AB, Victoria Park Service AB, och Fastighetsbolaget VP AB. Det sistnämnda bolaget är i sin tur moderbolag till Victoria Park Fastigheter AB. Bostadsrättsföreningarna är BRF Victoria Park i Limhamn Paviljongen, BRF Victoria Park i Limhamn Bersån, BRF Victoria Park i Limhamn Pergolan och BRF Victoria Park i Limhamn Harmoni. De ekonomiska föreningarna är Victoria Park Paviljongen ek för, Victoria Park Bersån ek för, Victoria Park Pergolan ek för och Victoria Park Harmoni ek för.

Granskning

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kommande rapporter

Delårsrapport januari–juni 2008 28 augusti 2008
Delårsrapport januari–sept 2008 10 november 2008
Bokslutskommuniké 2008 24 februari 2009
Delårsrapporterna finns tillgängliga på
www.victoriapark.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Victoria Park i Malmö AB (publ) skall offentliggöra i enlighet med lagen om värdepappersmarknad och lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 5 maj 2008 kl 15.30.

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 5 maj 2008

Victoria Park i Malmö AB (publ)
Unni Åström, 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

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat i förhållande till antalet aktier under perioden

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

Medarbetare

ANTAL ANSTÄLLDA

Totalt antal tillsvidareanställda vid periodens slut

Adresser

Victoria Park i Malmö AB (publ)

Besöksadress: Annetorpsvägen 100

Box 300 50

200 61 Limhamn

Tfn 040 16 74 40

Fax 040 16 74 41

Organisationsnummer 556695-0738

www.victoriapark.se

CERTIFIED ADVISER

Stockholm Corporate Finance AB

Nybrogatan 11

114 39 Stockholm

Tfn 08 440 56 40

www.stockholmcorp.se



VICTORIA PARK®



VICTORIA PARK®

VICTORIA PARK I MALMÖ AB (PUBL) ORG NR 556695-0738

Annetorpsvägen 100 Box 300 50 200 61 Limhamn

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